



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CARTAGENA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA AGRONÓMICA

Grado en Ingeniería de las Industrias Agroalimentarias

TRABAJO FIN DE GRADO

**VALORACIÓN DE UNA FINCA RÚSTICA EN LA
COMARCA DE LA VEGA BAJA (ALICANTE)**

Alumna: M^a Victoria Nieves Fernández

Director: Javier Calatrava Leyva

Cartagena, octubre de 2014

INDICE

1 INTRODUCCIÓN	4
2 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A VALORAR	10
3 VALORACIONES	17
3.1 Valoración de interés privado: Por Herencia	17
3.1.1 Legislación aplicable	17
3.1.2 Metodología de valoración. Método estadístico de comparación de distribuciones Beta	17
3.1.2.1 Cálculos de la valoración	20
3.1.2.2 Conclusión	23
3.1.3 Metodología de la valoración. Método estadístico econométrico	23
3.1.3.1 Cálculos de la valoración	24
3.1.3.2 Conclusión	25
3.1.4 Metodología de la Valoración. Métodos sintéticos de comparación espacial.	26
3.1.4.1 Cálculos de valoración	27
3.1.5 Metodología de la valoración. Métodos sintéticos de comparación por ratios.	29
3.1.5.1 Cálculo de la valoración	29
3.1.6 Metodología de la valoración. Métodos sintéticos de comparación de los dos extremos	32
3.1.6.1 Cálculo de la valoración	33
3.1.7 Metodología de la valoración. Métodos sintéticos de comparación del origen	34
3.1.7.1 Cálculo de la valoración	35
3.1.7.2 Conclusión	37
3.2 Valoración de interés privado: Compra-venta	38
3.2.1 Legislación aplicable	38
3.2.2 Metodología de valoración	38
3.3 Valoración de interés privado: Solicitud de préstamo con garantía hipotecaria	39
3.3.1 Legislación aplicable	39
3.3.2 Metodología de valoración: Método de comparación	45
3.3.2.1 Cálculo de la valoración	47
3.3.2.2 Conclusión	50

3.3.3	Metodología de Valoración: Método de actualización de rentas.....	51
3.3.3.1	Cálculos de la valoración	55
3.3.3.2	Conclusión	67
3.4	Valoración de interés público: Expropiación forzosa	68
3.4.1	Legislación aplicable	68
3.4.2	Metodología aplicada: Método actualización de rentas	71
3.4.2.1	Cálculo de la valoración	77
3.4.2.2	Conclusión	85
3.5	Valoración interés público: IBI.....	86
3.5.1	Legislación aplicable	86
3.5.2	Impuesto de bienes inmuebles rústica de la finca a valorar.....	91
3.6	Impuesto sobre el Patrimonio	92
3.6.1	Legislación aplicable	92
3.6.2	Metodología de la valoración	92
3.6.2.1	Conclusión.....	93
3.7	Impuesto sobre sucesiones y Donaciones	94
3.7.1	Legislación aplicable	94
3.7.2	Metodología de la valoración. Impuesto sobre sucesiones.....	95
3.8	Transmisiones Patrimoniales.....	96
3.8.1	Legislación aplicable	96
3.8.2	Metodología de la valoración. Valor de referencia del inmueble	96
4	CONCLUSIONES.....	98
5	BIBLIOGRAFÍA Y LEGISLACIÓN	102
6	ANEXOS:	106

1 Introducción

Según Caballer (2008), la ciencia de la Valoración es definida por como *“Aquella parte de la Economía, cuyo objeto es la estimación de un determinado valor o varios valores, con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter técnico”*.

Esta definición, nos aclara que la valoración nos permite emitir juicios de valor, para los cuales precisamos apoyarnos en otras ciencias como la Economía, la Contabilidad, el Derecho, la Estadística y las ciencias técnicas. (Fitotecnia, Construcción, Topografía...).

De este modo, existen varios métodos que intentan de una u otra forma plasmar esta pluridisciplinariedad de la ciencia de la Valoración en diferentes modelos o métodos de cuantificación que permiten alcanzar valores para diferentes fincas, incluyendo para tal, en mayor o menor medida algunas de estas áreas del conocimiento, dependiendo de sus respectivas características o finalidades.

En este contexto, nos hemos propuesto la elaboración de este estudio, con el objetivo y alcance de la valoración de una finca rústica, mediante la aplicación de diferentes métodos, y con vistas a diferentes finalidades para la identificación de las distintas características que pueden influir en su valor.

Para analizar lo que es la Valoración agrícola y el contexto profesional en que se encuadra, es importante discutir y entender su evolución a lo largo del tiempo y las raíces de esta actividad en la profesión agrícola.

“La ciencia de la Valoración Agraria, tal y como la conocemos actualmente, tiene su origen en el siglo XVI en la cultura mediterránea, muy floreciente en aquella época, con algún antecedente en fecha parecida en el Reino Unido” (Caballer, 1998).

Podría considerarse que la Valoración Agraria en cuanto ciencia y en los términos en los que presentemente se conoce habría aparecido en el entorno mediterráneo del siglo XVI más concretamente en Italia, país donde la Valoración Agraria adquirió en esos

tiempos gran relevancia, motivando consecuentemente la producción de numerosos trabajos de investigación, libros y artículos en revistas especializadas.

De este modo, son numerosos los autores italianos que hicieron grandes aportaciones a la Valoración Agraria, sobresaliendo entre estas los trabajos de A. Sarpieri, cuyas directrices han influido a muchos autores de diferentes países, entre los cuales se destacaría Medici, de quien proviene un desarrollo del enfoque teleológico.

Según escribe Olmeda en *“Algunas consideraciones sobre la Valoración Agraria y su aplicación al procedimiento expropiatorio”*, la situación actual de la Valoración Agraria en Italia, sigue teniendo una fuerte influencia de la dirección de Medici, además de otra corriente más vinculada a la teoría económica.

No obstante, a pesar de la proficua contribución de Italia para el desarrollo de la Valoración Agraria como tal, es también importante referir que igualmente en España se han publicado diferentes estudios al respecto.

Los primeros datos encontrados sobre valoración en España son del siglo X, son escritos realizados en catalán. Posteriormente, en el siglo XVIII diferentes autores valencianos y catalanes publican los primeros tratados en castellano sobre esta materia.

Es en el año 1862 cuando se imprime el primer libro en castellano sobre Valoración Agraria, *“Tasación de tierras o ciencia práctica para tasarlas”*, cuyo autor, Francisco Ruíz y Rochera puede considerarse el pionero de la valoración en España, siguiendo criterios y métodos que perdurarían en los autores de la primera mitad del siglo siguiente.

“La segunda etapa de la Valoración Agraria en España va desde Torrejón, 1898, hasta nuestros días. Este autor es el primero que en España realiza una formalización y clasificación de los métodos de Valoración, dotándolos de un cierto cuerpo de doctrina. El libro de Torrejón, a través de varias ediciones, llega a ser un tratado clásico, al que seguirían de cerca los pocos autores españoles de este siglo, fundamentalmente, a través de los métodos sintéticos y analítico” (Caballer, 1998).

Después de esta primera etapa, España, a diferencia de Italia, entraría en un largo periodo de tiempo, que se extendería desde finales del siglo XIX hasta el último cuarto del

siglo XX en el cual no realizarían trabajos, estudios o publicaciones de mayor relevancia o utilidad y donde la Valoración Agraria quedaría desprovista de un interés científico como tal hasta los años 1970-1971 en los que Ballestero publica varios artículos que servirán para iniciar nuevas investigaciones e impulsar la Valoración Agraria en España hasta la actualidad.

La profesión agrícola como tal, se ve reconocida por la primera vez en el Real Decreto de 1 de septiembre de 1855 y desde ahí fue adquiriendo una progresiva importancia en el sector agropecuario. En el R.D. de 4 de diciembre de 1871, se establece por primera vez en España, una delimitación de competencias de los peritos y los Ingenieros Agrónomos.

“La Orden del Ministro de Fomento de 4 de abril de 1911 establece que las operaciones de medición y evalúo de las fincas rústicas que hayan de hacer fe en juicio, así como todas las que se refieran a deslindes y acotamientos, división de fincas, tasación de daños por intrusión de ganados en propiedades ajenas y pérdidas de cosechas, aun cuando en ellas no intervenga para nada la autoridad judicial o gubernativa, son de atribución exclusiva, dentro de los límites señalados por el R.D. de 4 de diciembre de 1871, de los Ingenieros Agrónomos, Peritos Agrícolas y demás técnicos autorizados por la leyes vigentes. Y, adicionalmente, que en todas las testamentarias que hayan de ser inscritas en el Registro de la Propiedad, tasarán y medirán las fincas rústicas objeto de las mismas, aquellos que tengan título facultativo para ello, firmando las operaciones con los contadores, partidores de herencias, cuando estos no tengan título al efecto”(Segura, 2011).

No obstante, es con la Ley de Enseñanzas Técnicas en 1957, cuando se define de forma clara la orientación profesional, fuera del ámbito de la Administración, para este tipo de titulaciones. Se marca también el concepto de especialización.

De este modo, la Valoración agraria se ha revestido de una gran relevancia en el ejercicio profesional de los peritos e ingenieros Agrónomos desde sus inicios, incluyéndose por esa razón en sus planes de estudio.

En la actualidad, en el libro blanco que se elabora para adecuar los estudios de ingeniería agronómica a Europa, aparece reflejada la necesidad de la formación específica de esta materia. Las Universidades, por su lado, han desarrollado Másteres y cursos de especialización sobre esta materia, que han permitido satisfacer la demanda del mundo profesional.

La información presentada y utilizada en este estudio, se ha fundamentado en una labor previa de recogida de información mediante entrevistas con propietarios de fincas cercanas, con personal del sector inmobiliario de Orihuela al igual que con el Síndico del Azarbe Mayor de Hurchillo y también con el Secretario del Juzgado Privativo de aguas de Orihuela. Hemos tomado datos referentes a seis fincas, situadas en el mismo término municipal que la finca objeto de valoración, y de características similares en cuanto a tamaño, forma, producción y accesos. Con los datos recogidos se realizó de este modo la valoración de la finca para diferentes finalidades, empleando en cada caso la metodología o metodologías aplicables según la Normativa Legal y conforme a los procedimientos que se han determinado reglamentariamente.

En este trabajo se ha querido plasmar un poco de lo que es la complejidad de la ciencia de la Valoración y de todo lo que engloba para allá de la parte más visible al que desconoce la materia es decir, la obtención de un valor final para una determinada finca rústica. Para tal, lo hemos estructurado en tres partes, en la primera de ellas, se describe la finca, haciendo referencia a su estado legal, a la importancia de la forma más frecuente de régimen de tenencia de la tierra, ubicación, accesos, clima, estado agronómico, la influencia de la crisis económica en la Comarca y la importancia del Sector Agrario en la economía y empleo de la población activa de la zona. En la segunda parte se desarrollan las valoraciones, que se organizan en cuatro apartados, un apartado de legislación aplicable, otro con la metodología a utilizar, otro apartado con cálculos de la valoración y un epígrafe a modo de conclusión, comentando los resultados obtenidos. La tercera y última parte incluye los anexos, con documentos, planos, croquis y fotografías de la finca.

La tipificación de la metodología a emplear en las valoraciones según Calatrava, J., Cañero, R., 2000: *“Los métodos de valoración suelen clasificarse en varios grupos, aunque la frontera entre uno y otro grupo no siempre está clara. En general, suelen*

dividirse, en: Sintéticos o Comparativos, Analíticos, Econométricos y basados en valores subjetivos.

Los métodos sintéticos son los más antiguos y se caracterizan por estimar valores de mercado, buscar el precio mediante la comparación con gran información obtenida de varias transacciones realizadas y por precisar referencias sobre los precios pagados por las tierras de características similares o que puedan agruparse en grupos homogéneos. Como principal desventaja de este método podría indicarse la dificultad en la obtención de los datos, ya que los agricultores son muchas veces reacios a proporcionar precios y estos métodos precisan de mucha información para poder aplicarse y otra desventaja se presenta cuando la comparación entre fincas hay que referirla a varias variables exógenas, ya que el elemento estadístico de que disponen no es suficiente.

Los métodos analíticos aparecieron con posterioridad a los métodos sintéticos. Estos métodos se basan en la actualización de la renta que genera el bien que se pretende valorar a un tipo de interés determinado. Se considera que el valor actualizado de la renta que se obtiene es el valor del bien, considerado como correcto. Estos son los métodos más utilizados, aunque con inconvenientes, como la dificultad de separar la renta del beneficio, el valor obtenido no es un valor de mercado, arbitrariedad en la elección del tipo de actualización y la indefinición/falta de precisión sobre el tipo de valor a estimar (Calatrava, 2014).

En lo que se refiere a los métodos econométricos, en realidad constituyen un subgrupo de los métodos sintéticos que se distinguen por la aplicación de herramientas estadísticas, al igual que los métodos basados en la comparación de distribuciones de probabilidad. Los métodos econométricos se fundamentan en aplicación de la Teoría de Regresión al cálculo de los valores de mercado de los bienes valorados. Su objetivo es obtener una función estadística que relacione el valor del bien con otras variables o características de las que se tenga información. Las ventajas de este método son su sencillez de aplicación, siempre que se disponga de bastante información, y el hecho de que se basa en el uso de información objetiva de transacciones de mercado, una mayor eficacia en la asignación de valores a las fincas, ya que se eliminan las desviaciones por

informaciones erróneas y permite razonar adecuadamente cual es el peso específico de cada una de las variables elegidas en la explicación del valor del bien.

En relación a los métodos estadísticos basados en la comparación de distribuciones de probabilidad, que como ya se indicó, pueden ser considerados como un subgrupo de los métodos sintéticos, presuponen la existencia de una relación funcional entre las variables de mercado y la variable de signo externo que se utiliza como básica. Esta relación es monótona creciente o decreciente o lo que equivale a decir que a mayores (menores) valores de la característica corresponden mayores (menores) valores de mercado. *“La hipótesis básica de este método es que el valor de mercado Y es una variable aleatoria que se distribuye según la función que puede ser estimada a partir de informaciones conocidas y la variable característica X sigue otra distribución de probabilidad que puede ser estimada”* (Alonso Sebastián, Iruretagoyena Osuna, 1995). Su ventaja es que necesita menos información empírica, para obtener la distribución Beta que representa las probabilidades de una variable, basta con tener los valores máximo, mínimo y la moda. Otra ventaja es la rapidez de cálculo, manejando tablas o aplicando la variante triangular.

Los métodos de valoración subjetivos buscan cuantificar valores que no son precios de mercado. El valor que se obtiene es referido a un individuo particular y carece de sentido si no se especifica claramente cuál es el individuo a quien se atribuye. Tiene en cuenta las características definitorias de un sujeto concreto. El valor subjetivo es diferente para comprador y vendedor.



2 Descripción de la finca a valorar

- Situación: La finca a valorar está ubicada en Correntías Medias, pedanía de Orihuela, en la Comarca de la Vega Baja, situada en el extremo sur de la provincia de Alicante, en el límite con la Región de Murcia. Las coordenadas UTM son: X 682.533, Y 4.215.669. UTRS 89.

- Tamaño: La finca cuenta con una superficie de 4,548 m². 0,4548 Has.
- Accesos: La finca dispone de buen acceso por la carretera autonómica de la comunidad valenciana que une Orihuela con Torrevieja CV-95. Ctra de Bigastro Km 3

- Pendientes: La finca tiene una pendiente del 3,2 %.
- Recursos hídricos: Abastecimiento de agua de la acequia de los Huertos por la Parada de Cival y arrobos de los Palmos y Benimira y avenamientos a las Azarbes Mayor de Hurchillo y de Caballos, cuya descripción se adjunta en planos. Esta finca es de regadío, y aunque se ha omitido en el sistema Sig-Pac el código indicativo nº 100 (Regadío), se solicitará a la Consejería la rectificación de datos. Se aporta certificado del Secretario del Juzgado Privativo de Aguas de Orihuela en Anexo 12.

- Situación jurídica: Estado de cargas: libre de cargas (Se adjunta Nota Simple en anexo 3).

- Características de terrenos colindantes.
 - Explotaciones y regímenes de explotación característicos: La tenencia en régimen de propiedad es la forma más frecuente, La tenencia en régimen de arrendamiento es la siguiente en importancia.
 - Fincas rústicas de regadío con cultivo de cítricos, frutales y pastos arbustivos.
 - Fincas con naves industriales y negocios cercanos.

- Características climáticas de la zona

Esta zona está caracterizada por el predominio de un clima mediterráneo de tránsito al clima desértico, cálido y seco, de escasas precipitaciones.

“Una primera aproximación en el estudio del clima lo constituye el análisis de las temperaturas. La temperatura media anual se sitúa en los 17,6°C. Los inviernos son

suaves, siendo el mes de enero con 11,1°C el mes más frío, seguido de diciembre con 11,6°C de temperatura media, y un verano muy caluroso, ya que tanto el mes de julio como el de agosto superan los 24°C (julio, 24,9°C; agosto 25,5°C), con temperaturas máximas medias de 30,3°C y 30,9°C respectivamente” (PLAN GENERAL DE ORIHUELA, 2012)

En verano son frecuentes las olas de calor, cuando se alcanzan las máximas absolutas, al superar los 43°C.

En cuanto a las precipitaciones, este territorio destaca por unas condiciones de aridez generalizadas. La forma del Mediterráneo y la proximidad de las costas norteafricanas provocan que buena parte de las advecciones mediterráneas no contengan tanta cantidad de agua precipitable como las que acceden al norte de las sierras béticas, debido a la menor longitud de recorrido marítimo. Además, el extremo Sureste de la Península Ibérica está muy resguardado de cualquier precipitación de origen atlántico.

Por ello las precipitaciones medias anuales no alcanzan los 300 mm (277 mm en la ciudad de Orihuela). Existe un pico pluviométrico en otoño, donde octubre es el mes más lluvioso. Estas lluvias tardo-estivales pueden tener carácter torrencial y provocar inundaciones, debido a que en esta época del año coinciden los temporales de Levante con un gran almacenamiento de energía calorífica en el agua del mar. La humedad de los flujos de viento y la energía termo-convectiva aportada por el mar a la atmósfera es potencialmente alta, lo que supone que los episodios de bajas desprendidas en altura (popularmente conocidas como gotas frías) tienen en estos meses sus efectos más espectaculares. Este hecho provoca la aparición de fuertes lluvias concentradas en un corto espacio de tiempo, con el riesgo que ello conlleva para la crecida del colector principal de la comarca, el río Segura. Por otro lado, se aprecia un segundo pico pluviométrico primaveral general mente concentrada en el mes de abril. Estas lluvias son beneficiosas para la recarga de los acuíferos y para la agricultura, siempre que no vengan en forma de tormentas de granizo.

La proximidad del Mar Mediterráneo y la disposición de la línea de costa N-S hacen que exista un predominio bastante notable del viento de Levante, aunque el sistema de brisas marinas incide en que la dirección del viento sea variable. Esta variabilidad marca como pautas generales el predominio de vientos provenientes del Oeste (viento de

Poniente relacionado con la circulación atmosférica de latitudes medias) o del Noroeste en invierno, y del Este y Sureste en verano, reforzados por las brisas marinas.

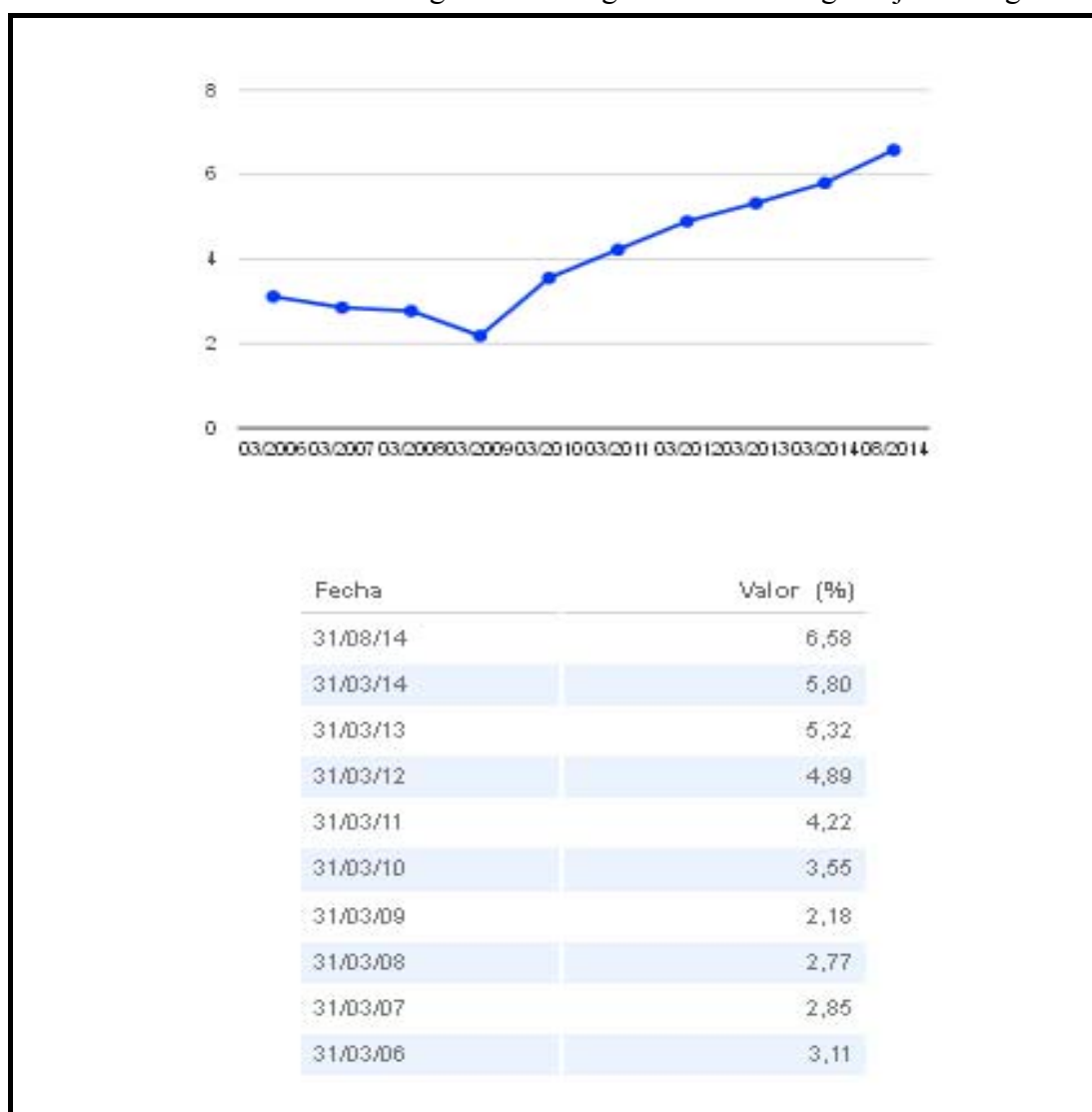
Otro de los parámetros climáticos que destacan en el sureste de la península es la elevada insolación, esto es, el número de horas de sol al año, que aquí ronda las 3000. El mayor porcentaje de insolación se concentra en los meses estivales (más de 352 horas en julio), debido a la mayor altura del Sol en esta época del año y a la presencia de las altas presiones (Anticiclón de las Azores), que impiden la penetración de borrascas y por tanto la formación de cielos nubosos. Por el contrario, los meses con menor número de horas de sol son diciembre y enero.

- Situación de la Comarca:

La fuerte crisis inmobiliaria en España ha llevado a un gran aumento de la tasa paro en todos los sectores de actividad. El Sector Agrario en la Comarca de la Vega Baja no ha sido ajeno a esa destrucción de empleo. Según las estadísticas mostradas por la Generalitat valenciana, basadas en datos del INE de 2014, los valores del indicador del paro en la agricultura, en la zona de la Vega Baja del Segura, alcanzan un valor del 6,58 %, porcentaje que viene subiendo año tras año, como puede observarse en el gráfico nº 1 y en la Tabla 1.

En la misma comarca, en otros Sectores de actividad, los datos del paro alcanzan el 12,02 % en la Industria, 17,93 % en la Construcción y un 57,21 % en el sector Servicios.

Gráfico 1-Datos del Paro Registrado en Agricultura. La Vega Baja del Segura



Fuente: argos-www.gva.es

Tabla 1.-Paro registrado por Sector de Actividad.

Paro Registrado por Sector de Actividad	Municipio de Orihuela	Comarca de la Vega Baja	Provincia Alicante	Comunidad Valenciana
Paro registrado en Agricultura (31/08/2014) (%)	6,92	6,58	3,93	4,13
Paro registrado en Industria (31/08/2014) (%)	11,11	12,02	17,97	15,40
Paro registrado en Construcción (31/08/2014) (%)	20,91	17,93	13,15	11,97
Paro registrado en Servicios (31/08/2014) (%)	53,90	57,21	57,65	61,91

Fuente: INE

Incidencia del Sector Primario en la economía

El Sector Agrario en la provincia de Alicante, aportó al PIB regional más de 429 millones de euros, lo que supone un 1,3 % del PIB de la provincia, que ascendió a 33.042 millones de euros. (INE 2011). Comparando este porcentaje con la aportación de la totalidad del sector agrario español al PIB Nacional en el mismo año, nos encontramos que la importancia relativa de este sector en esta región es casi la mitad (57%) de la que tiene a nivel Nacional (2,28% del PIB).

Importancia histórica del Sector Primario en la Vega Baja.

La huerta oriolana, constituyó el factor generador de la riqueza agrícola y sustento de la economía oriolana durante muchos años. Si bien, como ocurre en las regiones en desarrollo, la aportación del Sector primario ha ido perdiendo importancia relativa a medida que nuestra economía ha ido creciendo en servicios e industria.

Este abandono del cultivo de las tierras, ha sido provocado en gran parte por el turismo generado en la costa, que vino acompañado de un crecimiento de la construcción de viviendas y de la especulación urbanística que llevó a la recalificación del suelo con fines urbanísticos e industriales. Estos cambios se han reflejado en las nuevas generaciones de agricultores de esta zona, que junto con la bajada de precios pagados por sus cosechas, vieron una mayor fuente de ingresos y trabajo en otras actividades.

Según muestran las estadísticas, la población del municipio de Orihuela ha ido adquiriendo un mayor grado de estudios, aumentando en un 44% y un 57,5% las personas con estudios medios de grado 2 y 3 respectivamente. Por otro lado, el número de analfabetos ha disminuido en un 63,40 %, y la población con estudios primarios en un 40%. Estos datos reflejan un factor más para el estímulo a la integración de la población de esta zona en otros sectores de actividad.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, las explotaciones se fueron dividiendo y haciendo cada vez más pequeñas, siendo cada vez menos productivas. Por lo que sus propietarios tienden a venderlas a grandes empresas que forman grandes explotaciones, y en otros casos las venden a compradores con fines especulativos.

Tabla 2.- Características censales formación municipio de Orihuela 2011.

Fecha	Analfabetos (%)	Estudios Primarios (%)	Estudios Medios de grado 2 (%)	Estudios Medios de grado 3 (%)
2011	14,07	14,33	58,66	12,93
2001	19,83	27,18	44,36	8,62
1991	38,45	23,78	32,27	5,5

Fuente: INE

Como ya se ha referido anteriormente, el sector terciario posee hoy un mayor peso económico que las actividades del sector primario en el municipio. Gran parte de la economía local recae en el sector servicios, dando trabajo al 70,70% de la población ocupada, en 2011.

Tabla 3.-Censo del municipio de Orihuela 2011, ocupación por actividad

Fecha	Ocupados en Industria (%)	Ocupados en Construcción (%)	Ocupados en Servicios (%)	Ocupados en Agricultura (%)
2011	11,13	9,18	70,70	8,99
2001	14,17	21,18	52,60	12,05
1991	16,25	16,34	46,80	20,61

Fuente: INE

En los últimos años, en la Vega Baja, vienen realizándose grandes infraestructuras, entre ellas las obras del AVE, que han supuesto la causa de grandes pérdidas de huerta, una división de las poblaciones con el efecto barrera que genera este entramado y un gran impacto sobre el paisaje. Supone este, un motivo más de perjuicio y pérdidas para la agricultura en esta zona que cada vez va teniendo menos importancia en la economía de la Comarca.

El turismo representa una fuente importante de ingresos para el municipio. En la actualidad se da en él de dos tipos: turismo de sol y playa y turismo cultural. Poco a poco está creciendo el interés por el turismo rural, para el que se esta dotando de infraestructuras tanto privadas como públicas. (Revisión PGOU Orihuela, 2012).

Orihuela posee diversas fiestas de interés que la hacen recibir importante número de turistas, en especial su Semana Santa, declarada de interés Turístico Nacional en 1989, las Fiestas de Moros y Cristianos y el más grande Mercado Medieval de España. Es la Capital

Cultural y Patrimonial de la provincia de Alicante lo que la constituye en un centro del turismo cultural de la Comunidad Valenciana. A su vez es el centro del turismo de interior por su patrimonio cultural y medioambiental. (Revisión PGOU Orihuela, 2012).

La superficie total de tierras de cultivo en la provincia de Alicante es de 581.650 has, dentro de una Comunidad Valenciana donde dicha área supera las 2.325.449 has.

Tabla 4. - La distribución de la superficie por cultivos es la siguiente:

	Alicante	C. Valenciana
Total superficie	581.650	2.325.449
Tierras de cultivo	177.812	670.210
Secano	82.052	340.421
Regadío	95.760	329.789
Prados y pastizales	420	21.198
Prados naturales	0	67
Pastizales	420	21.131
Terreno forestal	219.765	1.171.043
Monte maderable	67.479	394.677
Monte abierto	34.322	389.400
Monte leñoso	117.964	386.966
Otras superficies	183.653	462.998
Erial a pastos	65.370	136.032
Espartizal	5.033	5.033
Terreno improductivo	16.842	63.382
Superficie no agrícola	85.679	219.708
Ríos y lagos	10.729	38.843

Fuente: Conselleria de Presidencia y Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua. Informe del Sector Agrario.
<<http://www.vicepresidencia.gva.es>>

En la provincia de Alicante, en cuanto a la distribución de superficie cultivada, el grupo más relevante corresponde a los Frutales no cítricos con 34.034 hectáreas, de las que 25.285 hectáreas son de almendro y 2.117 has. de granado. Los cítricos ocupan 32.106 hectáreas, al naranjo dulce se dedican 15.121 hectáreas y al limonero 9.711 has. El olivar se distribuye por 27.812 hectáreas, siendo la aceituna para aceite, con 27.457 hectáreas la más cultivada. La viña para producción vinícola se cultiva en unas 12.594 has, dedicándose a uva de mesa 5.826 has. Las hortalizas ocupan 9.825 hectáreas, siendo el brócoli y la coliflor, con 1.917 hectáreas y la alcachofa con 1.803 hectáreas las especies más cultivadas.

3 Valoraciones

La asignación de valor económico a una finca puede ser motivada por diferentes intereses (público o privado) y tener vistas a determinados fines (objeto de la valoración). Por este motivo se desarrollan a continuación algunos métodos basados en informaciones técnico-económicas de algunos casos más frecuentes.

3.1 Valoración de interés privado: Por Herencia

3.1.1 Legislación aplicable

Para valorar económicamente una finca procedente de herencia, con fines de reparto entre sus propietarios, la normativa no regula la utilización de un método concreto, y por tanto, hemos escogido diferentes métodos sintéticos clásicos y métodos sintéticos econométricos, que no pueden aplicarse en valoraciones con otras finalidades en que la normativa sí que determina los métodos con los que realizar dichas valoraciones.

3.1.2 Metodología de valoración. Método estadístico de comparación de distribuciones Beta

Se han obtenido datos de seis transacciones de fincas cercanas a la finca a valorar, en las que los datos relativos a su valor de compra-venta y otras características se consideran fiables. La información recogida en la tabla 5 ha sido obtenida mediante entrevistas con propietarios de fincas colindantes, el Síndico del Reguerón, una inmobiliaria y los facilitados por el personal del Juzgado Privativo de aguas de Orihuela.

Tabla 5.-Precios de compra-venta, producción y superficie de las fincas a utilizar en la valoración.

Nº de Finca	Rendimientos Medios P(Kg/Ha)	Valor de Mercado Vm (€/Ha)	Superficie (Ha)
38	20.000	120.000	0,4099
41	19.500	100.000	0,2848
42	17.500	75.000	0,1580
43	18.500	80.000	0,2964
44	20.000	95.000	0,2199
48	22.000	100.000	1,3014

Se presupone la relación funcional entre la variable endógena, valor de mercado y la variable signo externo, pero se sabe que dicha relación es monótona creciente o decreciente, con lo cual al crecer el valor del signo externo crece o decrece el valor de la de tierra. La variable 'valor de mercado' se ajusta estadísticamente a una función de distribución V. La variable signo externo L se ajusta estadísticamente a una función de distribución P, que pueden ser de igual o distinto tipo y que pueden ser estimadas. Suponemos que las funciones V y P tienen forma de campana o similar. La distribución beta tiene una forma muy parecida a la distribución normal o curva de Gauss, esto es, campaniforme, pero con la particularidad de que toda la curva está acotada en el OX entre un límite inferior y un límite superior en lugar de extenderse entre $-\infty$ y $+\infty$. Por lo tanto, tiene las principales características de una distribución normal; describe fielmente los fenómenos estadísticos normales como son los precios de mercado y los valores de las variables explicativas. Este método se caracteriza por necesitar menos información empírica y rapidez de cálculo, para el cual, es necesario disponer del valor máximo, mínimo y más frecuente (moda) de transacciones de fincas de características similares. Con estos valores se obtienen los parámetros que definen la distribución BETA.

- a) Cálculo de los parámetros de la distribución V (Valor de mercado)

$$h = \frac{\sqrt{2} * (V_M - V_m)}{2 * V_{moda} - (V_M + V_m)}$$

Donde:

V_M = Extremo superior de la distribución valor de mercado

V_m = Extremo inferior de la distribución valor de mercado

V_{moda} = La moda de la distribución valor de mercado

Conocido h la distribución queda perfectamente determinada, p y q se expresan en función de h. Donde aplicando las siguientes fórmulas, obtenemos estos parámetros de V:

$$p = h - \sqrt{2} ; q = h + \sqrt{2}$$

- b) Cálculo de los parámetros de la distribución P (producción):

$$h = \frac{\sqrt{2} * (P_M - P_m)}{2 * P_{moda} - (P_M + P_m)}$$

Donde:

P_M = Extremo superior de la distribución (Producción)

P_m = Extremo inferior de la distribución (Producción)

P_{moda} = La moda de la distribución (Producción)

Conocido h la distribución queda perfectamente determinada, p y q se expresan en función de h. Donde aplicando las siguientes fórmulas, obtenemos estos parámetros de P:

Cálculo de p y q para P:

$$p = h - \sqrt{2} ; q = h + \sqrt{2}$$

Los parámetros h, p y q deben ser positivos para poder aplicar el método.

- c) Tipificar el valor de la P para la finca a valorar:

$$P \text{ tipificada} = \frac{P - P_m}{P_M - P_m}$$

Donde P es la producción de la finca a valorar

- d) Se obtiene el valor de probabilidad que corresponde al valor tipificado de la variable P (producción).

$$F = \text{prob} (P \leq P \text{ tipificada})$$

- e) Cálculo del valor tipificado de V al que corresponde la probabilidad calculada anteriormente de $(P \leq P_{tipificada})$.

$$\frac{V_{\text{tipificada}}}{\text{prob}(V \leq V_{\text{tipificada}})} = \text{prob}(P \leq P_{\text{tipificada}})$$

f) Calcular el valor de V:

$$V = V_m + V_{\text{tipificada}} * (V_M - V_m)$$

El valor de probabilidad asociado al valor de mercado que se quiere obtener, será el mismo que el asociado al valor del índice-Producción del bien del que se dispone para comparar.

3.1.2.1 Cálculos de la valoración

A partir de los valores de la Tabla 5, se hallan los valores máximos, mínimos y la moda correspondientes a la Producción (kg/ha) y el Valor de mercado (euros/ha).

Tabla 6.-Valores máximos, mínimos y moda de compra-venta de fincas

Nº de Finca	Rendimientos P (Kg/Ha)	Valor de Mercado Vm (€/Ha)	Superficie (Ha)
38	20.000	120.000	0,4099
41	19.500	100.000	0,2848
42	17.500	75.000	0,1580
43	18.500	80.000	0,2964
44	20.000	95.000	0,2199
48	22.000	100.000	1,3014
Mínimo	17.500	75.000	0,1580
Máximo	22.000	120.000	1,3014
Moda	20.000,00	100.000,00	

Tomamos los valores de la tabla 6 para calcular los parámetros de la distribución Valor de mercado (V) y Producción (P).

- Cálculo de los parámetros de la distribución V (Valor de mercado)

$$h = \frac{\sqrt{2} * (V_M - V_m)}{2 * V_{\text{moda}} - (V_M + V_m)}$$

Donde:

$$h = \frac{\sqrt{2} * (120.000 - 75.000)}{2 * 100.000 - (120.000 + 75.000)} = 12,728$$

- Cálculo de los parámetros p y q para V:

$$p = h - \sqrt{2} ; q = h + \sqrt{2}$$

$$p = 12,728 - \sqrt{2} = 11,314$$

$$q = 12,728 + \sqrt{2} = 14,142$$

- Cálculo de los parámetros de la distribución P (producción):

$$h = \frac{\sqrt{2} * (PM - Pm)}{2 * P_{moda} - (PM + Pm)}$$

Donde:

$$h = \frac{\sqrt{2} * (22.000 - 17.500)}{2 * 20.000 - (22.000 + 17.500)} = 12,728$$

- Cálculo de los parámetros p y q para P:

$$p = h - \sqrt{2} ; q = h + \sqrt{2}$$

$$p = 12,728 - \sqrt{2} = 11,314$$

$$q = 12,728 + \sqrt{2} = 14,142$$

- Tipificar el valor de la variable explicativa P:

Rendimientos medios de P (kg/ha)	
Producción	19.000
P tipificada = $(P \text{ sin tipificar} - P_{min}) / (P_{Max} - P_{min})$	$(19.000 - 17.500) / (22.000 - 17.500) = 0.3333$

Donde:

P = Variable de la finca a valorar

P_{Max} = Valor Máximo de P

$P_{\text{mín}}$ = Valor mínimo de P

- Cálculo del valor de probabilidad asociado al valor tipificado de P (utilizando los parámetros p y q calculados para P).

$\text{PROB}(P \leq P_{\text{tipificado}})$

Se halla la siguiente probabilidad:

$\text{DISTR.BETA}(P_{\text{tipificado}}; p; q)$

$\text{DISTR.BETA}(0,3333; 11,314; 14,142)$

$P_{\text{tipificada}} = 0,128$

- Cálculo del valor tipificado de V para la probabilidad calculada (con los parámetros p y q calculados para V).

Valor de Mercado (euros/ha)	
V tipificada	0,33

$\text{DISTR.BETA.INV}(\text{Prob}(p \leq P_{\text{tipificado}}; p; q))$

$\text{DISTR.BETA.INV}(0,128; 11,314; 14,142)$

$V_{\text{tipificada}} = 0,33$

- Se calcula el valor de la V

Valor de Mercado (euros/ha)	
$V = V_{\text{mín}} + V_{\text{tipificada}} * (V_{\text{M}} - V_{\text{m}})$	90.000

$$V = 75.000 + 0,33 \cdot (120.000 - 75.000) = 90.000 \text{ euros/ha}$$

$$\text{Valor de la finca} = 90.000 \text{ euro/ha} \cdot 0,4548 \text{ ha} = 40.932 \text{ euros}$$

3.1.2.2 Conclusión

En la distribución Beta obtenida, los límites superior e inferior están en el eje OX positivo, todos los valores son positivos, por tanto se le atribuye un significado económico.

Este método es de fácil aplicación y se precisan menos datos que para el método econométrico. Para ajustar la distribución basta con conocer los límites, inferior, superior y más frecuente (moda) del valor de compraventa de las fincas de la muestra y de la variable explicativa.

Tomamos como posible valor de mercado el obtenido en el cálculo anterior para la variable Producción.

3.1.3 Metodología de la valoración. Método estadístico econométrico

Este método de valoración se centra en la aplicación de la Teoría de Regresión al cálculo de los valores de mercado de los bienes que se valoran. Su aplicación requiere la elección de variables exógenas o explicativas para justificar la variable endógena o dependiente (valor del bien). La variable endógena (Y), será siempre el valor de mercado y las variables exógenas (X), podrán ser diferentes características como la producción, la dimensión de la finca, la distancia al núcleo urbano, etc

Hemos elegido funciones que relacionen las variables exógenas o independientes, tales como producción y superficie de la finca con la variable endógena, valor de compraventa, como son las siguientes:

- La función lineal $Y = a + bX_1$
- La función Lin-log $Y = a + b \cdot \ln X_1$
- La función polinomial de segundo grado $Y = a + bX_1 + cX_1^2$

Donde:

Y = variable endógena o valor del bien

X_1, X_2, X_3 =variable exógena

a, b, c, d = coeficientes de las funciones ajustadas.

Tomando los valores recogidos de las transacciones, se realiza el ajuste de las funciones por Mínimos Cuadrados Ordinarios y se calculan los coeficientes de dichas funciones. Una vez obtenidos los coeficientes, se utilizan las funciones obtenidas para estimar el valor de mercado, sustituyendo las variables exógenas por sus respectivos valores de la finca a valorar.

3.1.3.1 Cálculos de la valoración

Partiendo de los datos de la Tabla 5 y utilizando las variables exógenas superficie (S) y producción (P), hemos realizado el ajuste de tres formas funcionales distintas mediante un ajuste por mínimos cuadrados obteniendo los resultados que se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 7.-Ajustes por mínimos cuadrados

Funciones	A	b	c	R ² ajustado	V (euros/ha)	Vm (euros)
$V=a*S + b$	11.549,12	89.859,87		-0,1326	95.112,41	43.257,12
$V=a*P + b$	6,83	-38.807,83		0,2756	91.014,23	41.393,28
$V=a*P + b*S + c$	13,66	-29.229,49	-159.456,99	0,3378	86.749,06	39.453,47
$V= a+ b*\ln P$	138.299,82	-1.271.389,00		0,3072	91.167,73	41.463,08
$V=a*P^2+b*P+c$	-0,0032	134,71	-1.295.269,5	0,4399	95.593,30	43.475,83

3.1.3.2 Conclusión

Hemos elegido tres funciones que relacionan las variables exógenas o independientes, producción y superficie de la finca con la variable endógena, valor de compra-venta y hemos estimado por mínimos cuadrados, cinco modelos ordinarios.

En primer lugar hemos estimado un modelo lineal con las variables independientes superficie y producción. Los valores de R^2 y R^2 ajustado, 0,60 y 0,3378, respectivamente, y el valor de F, relativamente bajo ($F=2,27$) parecen indicar una relación lineal relativamente baja entre las diferentes variables. De este modo, además de calcular el modelo lineal cogiendo las dos variables independientes producción y superficie, hemos procedido a la estimación del modelo lineal con la variable superficie y la variable producción indistintamente.

En la regresión trazada para el modelo lineal con (S) se obtuvo un $R^2=0,094$ y R^2 ajustado=-0,1326 y un $F=0,41$. Para el modelo lineal con la variable (P) estos valores han sido, $R^2=0,42$, R^2 ajustado=0,2756 y un $F=2,90$. Es decir, los coeficientes seguían sendo relativamente bajos para ambos modelos lineales, aunque aparentemente indicaran una mayor relación entre (P) y (V) que entre (S) y (V).

Hemos optado así por utilizar los modelos funcionales, logarítmico y polinomial de segundo grado, incluyendo la variable producción. Los coeficientes obtenidos en el modelo logarítmico, $R^2=0,45$, R^2 ajustado=0,3072 y $F=3,22$ denotan que el modelo logarítmico utilizado tampoco nos indica, dentro de los datos disponibles, una mejor relación entre (V) y (P). Finalmente, los coeficientes obtenidos para el modelo cuadrático, al presentaren una sensible mejoría en relación a los modelos anteriores, indican también que de las 5 regresiones utilizadas la cuadrática es la que mejor representa la relación entre (V) y (P), aunque tampoco la relación parezca incuestionablemente justificada por este modelo ($R^2=0,66$, R^2 ajustado=0,4399 y $F=2,96$).

De esta forma, después del análisis de cada una de las regresiones utilizadas, consideramos que el modelo cuadrático es el más representativo del posible valor de

mercado de la finca a valorar y por tanto la ecuación de regresión podría servir para valorar fincas de características similares a la de nuestro estudio, aunque con las debidas cautelas debido a los valores relativamente bajos de los coeficientes, ya comentados anteriormente.

El posible valor de mercado resulta de sustituir en dicha ecuación de regresión la variable producción por el valor de la finca objeto de este trabajo.

De referir que la baja correlación obtenida para las variables en los diferentes modelos utilizados, podría indicar que las variables recogidas no reflejan fielmente la realidad de las fincas utilizadas (tal come se refirió en la introducción de este trabajo, a veces los mismos propietarios presentan algunas reservas a la hora de facultar la información que mejor refleja la realidad de sus fincas) o bien, que sería necesario estudiar la influencia de otras variables en el conjunto, tales como la forma de la finca, la proximidad a la carretera, la mayor o menor disponibilidad de agua, etc. De este modo se puso de manifiesto uno de los puntos más complejos de este método, que tal y como se refirió anteriormente, requiere la recopilación y procesamiento de mucha información para su aplicación.

No obstante, los valores obtenidos con las regresiones a partir de los datos disponibles y pese las reservas ya referidas, los posibles valores de mercado obtenidos, son “razonables” para la zona y la finca en análisis y similares tanto para la variable superficie como para la variable producción.

3.1.4 Metodología de la Valoración. Métodos sintéticos de comparación espacial.

Este método se basa en la comparación de la finca objeto de valoración, con otras fincas similares en función de una o varias características.

Suponiendo que el valor de la finca es proporcional al índice que mide la característica, comparamos la finca a valorar con seis fincas de características muy similares ubicadas en la misma zona, de tamaños no mayores a 1,5 Ha, dedicadas a la explotación de cítricos. La comparación la hemos efectuado estudiando las características

superficie y producción, considerando por tanto la proporcionalidad al índice que mide dicha característica mediante la siguiente fórmula:

$$V_m = k * X$$

Siendo: $k = \sum V_i / \sum X_i$

V_m = Valor de mercado (euros/ha) (de la parcela a valorar)

X = Valor de la característica de la finca a valorar

V_i = Precio de la parcela i (euros/ha)

X_i = Característica de la parcela i

3.1.4.1 Cálculos de valoración

a) Método por Comparación Espacial

Como comentamos anteriormente, en primer lugar comparamos la finca a valorar con otras de las que se conoce su valor de mercado y tienen características similares, recogidas en la Tabla 5. La variable empleada en este caso es la superficie (S).

Donde:

$$V_m = k * S$$

Siendo:

k = índice que mide la característica

V_m = Valor de mercado en euros/ha (de la parcela a valorar)

S = Valor de la superficie de la finca a valorar (ha)

V_i = Precio de la parcela i (euros/ha)

S_i = Superficie de la parcela i (ha)

$$k = \sum V_i / \sum S_i$$

Resultando:

$$k = \frac{120.000+100.000+75.000+80.000+95.000+100.000}{0,4099 + 0,2848 + 0,1580 + 0,2964 + 0,2199+1,3014} = \frac{570.000}{2,67} = 213.483,15$$

Multiplicando dicho ratio por el valor de la superficie de la finca a valorar, se obtiene el posible valor de mercado.

$$V_m = 213.483,15 * 0,4548 = 97.092,13 \text{ euros}$$

Estudiando la característica producción y considerando por tanto la proporcionalidad al índice que mide dicha característica mediante la siguiente fórmula:

$$V_m = k * P$$

Siendo $k = \sum V_i / \sum P_i$

V_m = Valor de mercado en euros/ha (de la parcela a valorar)

P = Valor de la producción de la finca a valorar en kg/ha

V_i = Precio de la parcela i en euros/ha

P_i = Producción de la parcela i en kg/ha

Se obtiene:

$$K = \frac{120.000+100.000+75.000+80.000+95.000+100.000}{20.000+19.500+17.500+18.500+20.000+22.000} = \frac{570.000}{117.500} = 4,85$$

Multiplicando dicho ratio por el valor que alcanza la producción bruta anual de la finca, se obtiene el valor de la tierra:

$$V_m = 4,85 * 19.000 = 92.150 \text{ (euros/ha)}$$

La finca a valorar tiene una superficie de 0.4548 ha, por tanto el valor de la finca:

$$V_m = 92.150 \text{ (euros/ha)} * 0,4548 \text{ ha} = 41.909,82 \text{ euros}$$

3.1.5 Metodología de la valoración. Métodos sintéticos de comparación por ratios.

Este método se basa en la comparación de la finca objeto de valoración con otras de similares características, mediante el cálculo de un índice (ratio) que mide la característica. Este índice k se obtiene calculando la media aritmética de la suma de los ratios de cada una de las parcelas.

El valor de mercado de la finca se deduce multiplicando dicha media aritmética de ratios por el valor de la característica considerada (X).

Fórmula de cálculo:

$$k = \Sigma (V_i / X_i) / n;$$

$$V_m = k * X$$

V_m = Valor de mercado en euros/ha para la parcela a valorar

X = Valor de la característica de la finca a valorar

V_i = Precio de la parcela i (euros/ha)

X_i = Característica de la parcela i

n = número de fincas

3.1.5.1 Cálculo de la valoración

Tal y como hemos indicado en la metodología del método de comparación por ratios, este método se basa en la comparación de la finca objeto de valoración con otras similares mediante el cálculo de un índice que mide la característica comparativa. En primer lugar tomaremos como característica comparativa la superficie de la finca (S).

Para ello, tal y como muestra la Tabla 8, se calculan los ratios de cada una de las parcelas y a partir de estos ratios se halla el promedio.

Tabla 8.- Ratios de fincas V_M/S

Nº de Finca	Rendimientos Medios P(Kg/Ha)	Valor de Mercado Vm (€/Ha)	Ratios VM/S	Superficie (Ha)
38	20.000	120.000	292.754,3303	0,4099
41	19.500	100.000	351.123,5955	0,2848
42	17.500	75.000	474.683,5443	0,1580
43	18.500	80.000	269.905,5331	0,2964
44	20.000	95.000	432.014,5521	0,2199
48	22.000	100.000	76.840,3258	1,3014

Resultando:

$$k = (\Sigma (V_i / S_i)) / n;$$

Calculamos la media de los ratios correspondientes a cada finca:

$$k = \frac{\frac{120.000}{0,4099} + \frac{100.000}{0,2848} + \frac{75.000}{0,1580} + \frac{80.000}{0,2964} + \frac{95.000}{0,2199} + \frac{100.000}{1,3014}}{6} =$$

$$k = 316.220,31$$

Donde:

V_i =Precio de la parcela i (euros/ha)

S_i = Superficie de la parcela i (ha)

n=número de fincas

El posible valor de mercado de la finca se deduce multiplicando dicho ratio por la superficie de la finca a valorar.

$$V_m = k * S$$

$$V_m = 316.220,31 * 0,4548 = 143.816,99 \text{ (euros)}$$

Donde:

V_m = Valor de mercado en euros/ha para la parcela a valorar (euros/ha)

S = Valor de la superficie de la finca a valorar (ha)

En segundo lugar, consideramos la característica producción (P):

Resultando:

$$k = (\sum V_i / \sum P_i) / n;$$

$$k = (570.000 / 117.500) = 4,8389$$

6

o bien, calculamos la media de los ratios correspondientes a cada finca:

$$k = \frac{\frac{120.000}{20.000} + \frac{100.000}{95.500} + \frac{75.000}{17.500} + \frac{80.000}{18.500} + \frac{95.000}{20.000} + \frac{100.000}{22.000}}{6} = 4,8389$$

Donde:

V_i = Precio de la parcela i en euros/ha

P_i = Producción de la parcela i en kg/ha

n = número de fincas

El valor de mercado de la finca se deduce multiplicando dicho promedio de ratios por la producción de la finca.

$$V_m = k * P$$

$$V_m = 4,84 * 19.000 = 91.960 \text{ (euros/ha)}$$

Donde:

V_m =Valor de mercado en euros/ha para la parcela a valorar

P = Valor de la producción de la finca a valorar en kg/ha

El valor de mercado de la finca a valorar resulta:

$$V_m = 91.960 \text{ (euros/ha)} * 0,4548 \text{ (ha)} = 41.823,41 \text{ (euros)}$$

3.1.6 Metodología de la valoración. Métodos sintéticos de comparación de los dos extremos

Este método se aplica cuando el valorador solo dispone de los datos extremos, tanto de la variable valor de mercado, como de la variable que se considera como índice de la comparación.

Se aplica el método suponiendo que existe una correspondencia entre los valores máximos y mínimos de las variables precio de compra-venta y superficie de las fincas.

Se obtiene aplicando la fórmula de la recta que pasa por dos puntos:

$$\frac{V - V_m}{X - X_m} = \frac{V_M - V_m}{X_M - X_m}$$

$$V = V_m + (V_M - V_m / X_M - X_m) * (X - X_m)$$

Donde:

V_M = Valor máximo de mercado (euros/ha)

V_m = Valor mínimo de mercado (euros/ha)

X_M =Valor máximo del índice

X_m = Valor mínimo del índice

3.1.6.1 Cálculo de la valoración

Puesto que se admite el supuesto de una correspondencia entre los valores máximos y mínimos de las variables precio de compra-venta y superficie, suponemos que el valor de mercado está relacionado con el índice superficie según una ecuación lineal que pasa por dos puntos extremos. Tomamos los datos de la tabla 6 y aplicamos la ecuación de la recta que pasa por dos puntos:

$$V=V_m+(V_M-V_m/S_M-S_m)*(S-S_m)$$

$$V=75.000+((120.000-75.000)/(1,3014-0,1580))*(0,4548-0,1580))$$

$$V=86.680,45 \text{ (euros)}$$

Donde:

V_M = Valor máximo de mercado (euros/ha)

V_m = Valor mínimo de mercado (euros/ha)

S_M =Valor máximo del índice superficie (ha)

S_m = Valor mínimo del índice superficie (ha)

En segundo lugar, suponemos que el valor de mercado está relacionado con el índice producción (P) según una ecuación lineal que pasa por dos puntos extremos. Tomamos los datos de la tabla 6 y aplicamos la ecuación de la recta que pasa por dos puntos:

$$V=V_m+(V_M-V_m/P_M-P_m)*(P-P_m)$$

$$V=75.000+((120.000-75.000)/(22.000-17.500))*(19.000-17.500)$$

$$V=90.000 \text{ (euros/ha)}$$

Donde:

V_M = Valor máximo de mercado

V_m = Valor mínimo de mercado

P_M =Valor máximo del índice producción

P_m = Valor mínimo del índice

El valor de mercado de la finca resulta:

$$V_m = 90.000 \text{ (euros/ha)} \cdot 0,4548 \text{ (ha)} = 40.932,00 \text{ (euros)}$$

3.1.7 Metodología de la valoración. Métodos sintéticos de comparación del origen.

Este método es utilizado cuando no se dispone de demasiados datos, según (Caballer 1998) *“Supongamos que los valores de mercado están relacionados con sus respectivos índices según una recta que pasa por el origen (V_{MM}, X_M) y por el centro del segmento (V_{Mm}, X_m). Ello implica que el valor de mercado medio (V_0), entre ambos extremos, se corresponde con el índice medio (X_0). Pero el supuesto que caracteriza el criterio es que además las fincas cuyo índice es muy bajo tienen también un valor de mercado muy bajo por lo que la recta pasa por el origen. Este supuesto es meramente teórico, en realidad no se observa la existencia de fincas con un valor de mercado nulo”*

Se aplica la fórmula de la recta que pasa por el origen y se sustituyen los valores de las variables precios de compraventa y superficie.

El ratio entre el valor de mercado y superficie se obtiene como la pendiente de la recta que une el origen con el punto medio del segmento que une los valores máximos y mínimos.

$$V=(V_M+V_m/X_M+X_m)*X$$

Donde:

V_M = Valor máximo de mercado (euros/ha)

V_m = Valor mínimo de mercado (euros/ha)

X_M =Valor máximo del índice

X_m = Valor mínimo del índice

X =Característica de la finca a valorar

3.1.7.1 Cálculo de la valoración

Con los datos recogidos en la Tabla 6, tomamos como variable la superficie y aplicamos la fórmula de la ecuación de la recta que pasa por el origen, sustituyendo los valores de las variables precios de compraventa y superficie.

El ratio entre el valor de mercado y la superficie se obtiene como la pendiente de la recta que une el origen con el punto medio del segmento que une los valores máximos y mínimos. Aplicando la fórmula:

$$V=(V_M+V_m/S_M+S_m)*S$$

Donde:

V_M = Valor máximo de mercado (euros/ha)

V_m = Valor mínimo de mercado (euros/ha)

S_M =Valor máximo del índice superficie (ha)

S_m = Valor mínimo del índice (ha)

S =Superficie de la finca a valorar (ha)

Se obtiene:

$$V=((120.000+75.000)/(1,3014+0,1580))*S$$

Donde el valor unitario de la tierra viene expresado por la ecuación:

$$V= 133.616,55*S$$

Sustituyendo el valor de la superficie

$$V= 133.616,55 \text{ (euros/ha)} * 0,4548 = 60.768,81 \text{ (euros)}$$

Empleamos ahora como variable la producción (P) y aplicamos la fórmula de la ecuación de la recta que pasa por el origen, sustituyendo los valores de las variables precios de compraventa y producción.

El ratio entre el valor de mercado y producción se obtiene como la pendiente de la recta que une el origen con el punto medio del segmento que une los valores máximos y mínimos. Aplicando la fórmula:

$$V=(V_M+V_m/P_M+P_m)*P$$

Donde:

V_M = Valor máximo de mercado

V_m = Valor mínimo de mercado

P_M =Valor máximo del índice producción

P_m = Valor mínimo del índice

P =Producción de la finca a valorar

$$V=((120.000+75.000)/(22.000+17.500))*P$$

Donde el valor unitario de la tierra viene expresado por la ecuación:

$$V = 4,94 * P$$

Sustituyendo el valor de la producción:

$$V = 4,95 * 19.000 = 93.797,47 \text{ (euros/ha)}$$

El valor de mercado de la finca resulta:

$$V_m = 93.797,47 \text{ (euros/ha)} * 0,4548 = 42.659,09 \text{ (euros)}$$

3.1.7.2 Conclusión

Se ha estimado el precio de la finca a valorar, mediante la utilización de cuatro métodos sintéticos, en primer lugar hemos supuesto que el valor de mercado es proporcional al índice que mide la característica superficie (S).

Los posibles valores obtenidos para el bien, presentan una gran disparidad entre ellos y por tanto no aportan información del posible valor de mercado. Consideramos que la proporción entre la variable superficie (S) y el precio de compra-venta (V) de la finca no es suficiente para determinar el valor de esta, es decir, la variable considerada no es representativa por si sola del valor del bien, el cual puede estar más condicionado por otra u otras variables que definan mejor su valor.

En segundo lugar, hemos supuesto que el valor de mercado es proporcional al índice que mide la característica producción (P), obteniendo al aplicar los cuatro métodos unos valores comprendidos entre 40.932 y 42.659,09 euros, por lo que se considera que el valor de mercado está entre estos valores.

3.2 Valoración de interés privado: Compra-venta

3.2.1 Legislación aplicable

La valoración de la presente finca, se realiza con fines de asesoramiento en la compra-venta y conocer su valor aproximado para poder iniciar una negociación ante una oferta.

La normativa actual no determina el método de valoración a utilizar en valoraciones con fines de compra-venta. Por este motivo, la elección del método se basa en la experiencia del tasador y en los datos obtenidos para poder calcular su valor.

3.2.2 Metodología de valoración

La metodología aplicada para esta valoración, es la misma utilizada en el punto 5.1 Valoración de interés privado: Por herencia.

3.3 Valoración de interés privado: Solicitud de préstamo con garantía hipotecaria

3.3.1 Legislación aplicable

“La valoración hipotecaria tiene como finalidad fundamental el determinar el valor de bienes inmuebles que han de servir como garantía frente a préstamos concedidos por entidades financieras” (ALONSO SEBASTIAN, IRURETAGOYENA OSUNA, 1995).

Esta valoración se realiza con objeto de solicitar un préstamo con garantía hipotecaria, por ende está incluida dentro del ámbito de aplicación de la ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE» núm. 85, de 9 de abril de 2003.

En base al artículo 3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, cuando se realicen valoraciones integradas en el ámbito de aplicación de esta Orden, deberán hacerlo aplicando los siguientes principios:

a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

Estos principios se utilizarán como criterios de interpretación y, en su caso, de integración de las normas de la Orden ECO 805/2003 tal y como especifica en el art 3, apartado 2.

Según el artículo 7, Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, el tasador deberá realizar unas comprobaciones mínimas para conocer las características y situación real del objeto de la valoración. Estas comprobaciones incluirán al menos las siguientes, tal y como viene puntualizado en el artículo 7.2 de dicha Orden.:

a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para

realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.

b) El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.

e) La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

Según el artículo 8, apartado 1, para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos. Igualmente se incluirá el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

No obstante, en la valoración de bienes para la finalidad garantía hipotecaria, dicha certificación podrá ser sustituida por original o copia de nota simple registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, que contenga al menos la titularidad y descripción completa del inmueble, incluidos en su caso, los derechos reales y las limitaciones del dominio; o por fotocopia del libro de Registro de la propiedad; por fotocopia de escritura de propiedad, o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

Además de lo señalado anteriormente, el artículo 8, apartado 2, de la Orden ECO 805/2003 establece que se disponga en el caso de fincas rústicas, la documentación

catastral relevante, la referente a su régimen de explotación, así como, en su caso, la del derecho de riego y la de su rendimiento.

Según el artículo 9, de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, salvo lo previsto en el artículo 14, el valor de tasación calculado ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

El artículo 10, apartado 1.a especifica que será considerado que existe un condicionante cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2 (Comprobaciones mínimas), salvo en el caso de la prevista en la letra d) de dicho apartado, que sólo constituirá un condicionante cuando afecte a edificios completos o locales comerciales.

Y en el artículo 10, apartado 1.e) Cuando no hayan podido cumplirse otras exigencias previstas en la Orden ECO 805/2003, o concurren otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos.

El artículo 11, Orden ECO 805/2003 incluye como criterio en las valoraciones que el informe de tasación deberá manifestarse la existencia de un supuesto de advertencia, cuando haya duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación:

a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.

b) Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, salvo que se haya formulado un condicionante, o, cuando, no siendo exigible la emisión de un condicionante, no se haya podido comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico del inmueble.

c) Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.

d) Cuando en la valoración se hayan utilizado métodos diferentes de los indicados en el artículo 15.1 (Métodos) de esta Orden.

e) Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de la documentación indicada en el artículo 8.2.c).

f) Cuando no se haya dispuesto de alguna de la documentación siguiente:

Los documentos necesarios para calcular los flujos de caja a que se refiere el artículo 8.2.f).

En las fincas rústicas, la documentación catastral relevante o la referente a su régimen de explotación o rendimiento.

Los documentos señalados en el artículo 8.2.b), excepto la licencia de obra para la que será de aplicación lo previsto en el artículo 10.1.d).

En los casos a que se refieren las letras d) e i) del artículo 8.2, los documentos allí señalados.

g) Cuando la referencia catastral no exista o no pueda ser conocida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o directamente a través de la oficina virtual del Catastro.

Según el artículo 12, Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo, establece que con independencia de las advertencias generales señaladas en el artículo anterior, cuando concurran todas las circunstancias mencionadas en el apartado siguiente, la entidad tasadora deberá advertir expresa y motivadamente de la posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro, poniendo de manifiesto los datos (ciclos pasados en el mismo mercado local; expectativas comunes entre los expertos; volatilidad apreciada en el precio de sus comparables; mercado dominado por elementos

especulativos, etc.) de que disponga sobre las características y la coyuntura del mercado inmobiliario considerado.

Las circunstancias a que se refiere el apartado anterior son las siguientes:

a) Que el valor de tasación se calcule para la finalidad prevista en el apartado 2.a) de esta Orden.

b) Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación.

c) Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años.

El punto 3, apartado 12 Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo, establece que las tasaciones que tengan como finalidad la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concurra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años.

La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación de la entidad.

En el artículo 15, de la Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo, se determinan los métodos de valoración utilizables a efectos de esta Orden. Permitiendo la utilización de los métodos de actualización de rentas y el método de comparación para las fincas rústicas.

3.3.2 Metodología de valoración: Método de comparación

Se valora la finca con fines de garantía hipotecaria, aplicando el Método sintético de comparación por corrección múltiple. Comprobando el cumplimiento de requisitos para la aplicación del método por comparación, establecidos en el artículo 21.1, Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo.

Los requisitos para aplicar el método por comparación son los siguientes:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
 - Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
 - Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
 - Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
 - Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Una vez son comprobados los requisitos necesarios para poder aplicar el método:

- Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
- Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándonos en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

- Se selecciona entre los precios obtenidos tras el análisis previsto, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.
- En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.
- Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
- Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.
- En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

Según el art 23 de la Orden ECO 803/2003, El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del artículo 12.

Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho artículo 12.3, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor por comparación la reducción que considere necesaria.

Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 por 100 en todo caso, y del 15 por 100 si

aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.

Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el artículo 12.3.

3.3.2.1 Cálculo de la valoración

El método de valoración a utilizar es el Método sintético de comparación por corrección múltiple, aplicada para la finalidad incluida en artículo 2.a de la Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo y contenido en el art 15 de la misma Orden, en la relación de métodos técnicos de valoración utilizables para dicho fin.

Siguiendo el procedimiento de cálculo del valor por comparación, según el artículo 22 de la Orden ECO 803/2003:

Se parte de una muestra de bienes comparables recogidos en la tabla 6, del los que conocemos su valor de venta y varias características (variables explicativas del precio).

La comparación de la finca a valorar con la muestra de bienes comparables, la realizamos mediante la técnica de homogeneización de precios.

La homogeneización de precios de las fincas, se realiza aplicando a estos unos coeficientes correctores. Estos coeficientes se establecen en base a la experiencia, según la importancia de cada característica de la finca a la hora de incrementar o reducir el precio.

Se tendrán en cuenta las diferencias o analogías observadas entre las características de los inmuebles comparables y las del inmueble a valorar que influyen en el valor.

Los coeficientes correctores, cuando hay más de uno, actúan acumulativamente, es decir, a cada finca se aplicará el resultado del producto de los coeficientes establecidos, correspondientes a cada característica valorada.

Para ello, empleamos tablas en las que incluiremos aquellas características de las fincas que influyen en su valor y los coeficientes de corrección.

Una vez tenemos los valores unitarios de homogeneización de las fincas de la muestra por hectárea, calculamos la media entre ellos para obtener el Valor de mercado por Comparación.

Establecemos los coeficientes siguientes:

Tabla 9.-Coeficientes para comparación de la característica.

Comparado con la finca es:	Coeficiente
Mucho mejor	1,20
Mejor	1,10
Igual	1,00
Peor	0,90
Mucho peor	0,80

Tabla 10.- Homogeneización de precios

Testi go n°	Uso	Tipología	Superficie	Vallado	Agua	Linda con Carretera CV	Forma	Coef. Corrector Adecuación de Tamaño	Coef. Corrector Calidad de Ubicación	Coef. Corrector Forma de la Finca	Coefficiente Corrector Productividad	Coef. de Homogenei- zación	Precio del comparable (e/ha)	Precio Corregido (Homogenei- zado)
38	Reg	Agríos	0,4099	Si	Si	Si	Casi Rectangular	1,00	1,10	1,15	20.000	1,265	120.000	151.800
41	Reg	Agríos	0,2848	No	Si	No	Casi Rectangular	0,95	0,85	1,00	19.500	0,81	100.000	81.000
42	Reg	Agríos	0,1580	No	Si	No	Casi Rectangular	0,90	0,85	0,90	17.500	0,6885	75.000	51.637,5
43	Reg	Agríos	0,2964	No	Si	No	Casi Rectangular	0,95	0,85	0,90	18.500	0,7269	80.000	58.152
44	Reg	Agríos	0,2199	No	Si	No	Casi Rectangular	0,95	0,95	0,90	20.000	0,812	95.000	77.140
48	Reg	Agríos	1,3014	Si	Sí	No	Trapezoidal	1,20	0,95	1,10	22.000	1,254	100.000	125.400
	Reg	Regadío	0,4548	No	Sí	Sí	Casi regular	Medio	Muy Buena	Buena				90.854,92

Una vez tenemos los valores unitarios de homogeneización de las fincas de la muestra por hectárea, calculamos la media entre ellos para obtener el Valor de mercado por Comparación.

Valor de mercado= 90.854,92 euros/hectárea

Desglose del cálculo del valor

Finca	Modalidad	Especie	Sec/Reg	Superficie (ha)	Pon (%)	VCOM (euros)	Vmercado (Euros)
39	Cítricos	Limonero	Regadío	0,4548	0	41.320,82	41.320,82

3.3.2.2 Conclusión

Este método requiere de gran experiencia por parte del valorador ya que el establecimiento de los coeficientes de corrección se realiza de forma totalmente subjetiva. Todos los coeficientes considerados en la corrección múltiple poseen la misma importancia en la valoración, lo que es una desventaja, ya que dependiendo de la finca a valorar, una misma variable tiene mayor o menor influencia en el valor final del bien. El valor de mercado obtenido es 41.320,82 euros.

3.3.3 Metodología de Valoración: Método de actualización de rentas

A efectos de la Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo, tal y como establece en su artículo 25.c., que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente, permite la utilización del Método de actualización de rentas para fines de solicitar un préstamo hipotecario.

El Procedimiento de cálculo del valor por actualización, según determina el art 26, Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo, consta de cuatro fases: 1) Estimar los flujos de caja; 2) estimar el valor de reversión (edificación); 3) elegir el tipo de actualización y 4) aplicar la fórmula de cálculo.

En el art 27 de la Orden ECO 803/2003, contempla que los flujos de caja pueden ser inmobiliarios y operativos, entendiendo por flujos de caja inmobiliarios, los cobros y pagos futuros que traigan causa del inmueble objeto de valoración. Se entiende por flujos de caja operativos los de la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Estos flujos se calcularán sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos las dotaciones a amortizaciones realizadas en el mismo y restando de esta suma las inversiones efectuadas en dicho ejercicio en inmovilizado y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Cuando se vaya a calcular el valor de tasación para la finalidad la garantía hipotecaria de préstamos, los beneficios a considerar serán, en exclusiva, los ordinarios del correspondiente ejercicio.

Se entenderá por fondo de maniobra la diferencia entre el saldo del activo circulante y el de acreedores a corto plazo del balance.

El inmovilizado, el activo circulante y los acreedores a corto plazo abarcarán las cuentas que se señalan en los artículos 176, 177 y 180 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

4. Los flujos de caja se estimarán teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos.

Dichos flujos de caja se calcularán en unidades monetarias del año a que se refiera el valor de la tasación, sin tener en cuenta, por tanto, el efecto inflacionista.

Artículo 30 Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica

1. Lo establecido en este artículo podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre en la fecha de la tasación ligado a una actividad económica.

2. Se estimarán los flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble.

3. Los flujos de caja a que se refiere el apartado anterior serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías medias se corregirán razonadamente cuando:

a) La localización o las características particulares del inmueble influyan o puedan influir claramente en que la explotación económica obtenga ingresos superiores o inferiores a la media del sector de actividad en el que se integra.

Cuando la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) sólo se llevará a cabo corrección si se prevé que los ingresos a que se refiere el apartado anterior, cuando sean superiores a las cuantías medias citadas, vayan a ser obtenidos de modo duradero al menos durante los cinco años siguientes a la fecha de la tasación.

b) Las perspectivas económicas de dicho sector modifiquen la probabilidad de obtener los ingresos netos previstos por dicha explotación.

Para realizar la corrección a que se refiere el primer párrafo de este número no se podrán utilizar los datos actuales o previsibles de la explotación que utiliza el inmueble

objeto de valoración que, según opinión razonada del tasador, traigan causa de factores vinculados fundamentalmente a la gestión de dicha explotación u otros ajenos al inmueble.

4. Para realizar la imputación a que se refiere el apartado 2 de este artículo se tomarán los flujos de caja operativos determinados según el apartado anterior y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.

5. Cuando no existan las cuantías medias a que se refiere el apartado 3 de este artículo, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre que se disponga de datos de al menos, los dos últimos años. En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías previsionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.

En el caso de que la finalidad de la valoración sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) las cuantías a que se refiere el párrafo anterior se reducirán al menos en un 10 por 100.

La elección del tipo de actualización, seguirá el procedimiento establecido según el artículo 32 de la Orden ECO 803/2003:

Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.

Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

Número 1 del artículo 32 redactado por el número diez del artículo único de la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados

derechos para ciertas finalidades financieras («B.O.E.» 17 octubre). Vigencia: 18 octubre 2007

2. El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a). de la Orden ECO 803/2003

Para determinar la rentabilidad media anual:

Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.

El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

3. La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real.

Según el artículo 33, de la Orden ECO 803/2003, el valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y se calculara de acuerdo a la siguiente fórmula.

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^j} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^k}$$

Donde:

VA = Valor actual.

E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .

t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Los períodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización a utilizar, se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados, como viene expresado en el punto 3, art 33 de la Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo

3.3.3.1 Cálculos de la valoración

El artículo 26, Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo, establece el procedimiento de cálculo del valor por actualización de rentas para fincas cuyo objeto de la valoración es la garantía hipotecaria. Este Procedimiento consta de cuatro fases:

Fase I: Estimar los flujos de caja:

Tabla 11.- Producción e ingresos de la explotación.

Cultivo	Producción (Kg/Ha)	Precio Producto (Euros/ kg)	Ingresos (Euros/Ha)
Limón Verna	22.000,00	0,31	6.820,00

Tabla 12.- Costes de la explotación

Gastos	(Euros/Ha)
Mano de obra	1.500,00 €
Labores	600,00 €
Abonado y herbicidas	1.700,00 €
Riegos	1.900,00 €
Costes Totales	5.700,00 €

Consideramos que la finca tiene unos ingresos y gastos constantes, así como una vida útil ilimitada.

$$I_1=I_2=I_3=\dots=I_j=\dots=I_n; G_1=G_2=G_3=\dots=G_j=\dots=G_n$$

$$n \rightarrow \infty$$

Se busca cuantificar la renta de la tierra, como factor productivo principal, utilizando para ello la renta calculada obtenida a partir de la actividad que, real o potencialmente, se realiza o puede realizarse con el uso de los bienes rústicos.

En primer lugar calculamos la renta, deduciendo los gastos y el beneficio industrial de los ingresos. Para separar la Renta del Beneficio, optamos por suponer que la Renta es un porcentaje k de la diferencia entre Ingresos-Gastos. Donde k depende de tipo de producción (secano 0,5, regadío 0,4, pastos 0,8...).

Consideramos que la renta será un 20% de los ingresos menos los gastos.

$$\text{INGRESOS-GASTOS}=\text{RENTA}+\text{BENEFICIO}$$

$$\text{RENTA} = \text{INGRESOS-GASTOS-BENEFICIO INDUSTRIAL}$$

$$\text{RENTA}= 0,20 (6.820,00-5.700,00)= 0,40*1.120,00 = 224 \text{ (euros/ha)}$$

Fase II: Estimar el valor de reversión

No procede por no tratarse de edificación

Fase III: Elegir el tipo de actualización

Según establece el artículo 32, Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo, se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de interés adoptado no puede ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la solicitud de un préstamo hipotecario, según punto 2, art 32 Orden ECO 803/2003.

Para determinar la rentabilidad media anual tomamos el tipo medio durante un período continuado de 12 meses antes de la fecha de la tasación. Este tipo medio ha sido publicado por el INE, tal y como marca la Orden ECO 803/2003 en su art 32, el tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

Para determinar el tipo de actualización de la Deuda del Estado a medio-largo plazo, en mercados secundarios, con vencimiento a cinco años, tal y como establece el Art 32 de la Orden ECO 803/2003, de 27 de marzo para valoración con fines hipotecarios.

Para determinar la rentabilidad media anual tomamos el tipo medio continuado de doce meses publicado por el INE antes de la fecha de la valoración, según punto 2 del art 32, Orden ECO 803/2003, donde especifica que será tomado el tipo medio durante un periodo continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.

Tabla 13.- Tipos de interés legales, del mercado hipotecario y del mercado financiero.

	2012M11	2012M12	2013M01	2013M02	2013M03	2013M04	2013M05	2013M06	2013M07	2013M08	2013M09	2013M10
DEUDA del Estado medio y largo plazo/ Mercado secundario. A 5 años	4,61	4,26	3,8	3,96	3,63	3,33	3	3,47	3,54	3,36	3,2	2,99

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Estadísticas Financieras-Tipos de Interés. Fuente datos: Banco de España.

Donde:

r_0 =Interés de partida, correspondiente a las inversiones sin riesgo, como puede ser el tipo de interés de la Deuda Pública. Tomado el tipo medio por un periodo continuado entre tres y doce meses, antes de la tasación.

$$r_0 = \Sigma \text{Tipo medio (12 meses)} = \frac{4,61+4,26+3,8+3,96+3,63+3,33+3+3,47+3,54+3,36+3,2}{12} = 3,428\%$$

12

12

Fase IV: Cálculo del valor de la finca, aplicaremos la siguiente fórmula:

$$V = k * \left(\frac{I}{r_1} - \frac{G}{r_2} \right)$$

Donde:

V= Valor de la finca

I= Ingresos

G= Gastos

r_1 = Tipo de actualización de ingresos

r_2 = Tipo de actualización de gastos

Suponemos que la renta es un porcentaje k de los ingresos menos los gastos de la explotación y dependiendo de la naturaleza de la producción que en la finca que nos ocupa es de regadío, tomamos el valor de 20% para el valor de k .

Donde r_1 y r_2 , se calculan mediante las siguientes fórmulas:

$$r_1 = \frac{(1+r_1-p)(1+t)}{(1+i)} - 1;$$

$$r_2 = \frac{(1+r_1-p)(1+t)}{(1+g)} - 1$$

Unos índices de corrección:

p =Plusvalía que se espera genere el bien a lo largo de su vida. Debe tenerse en cuenta la calculada a partir de la Encuesta de Precios de la tierra.

i = Tasa acumulativa anual de crecimiento que puede afectar en términos nominales y reales, a los ingresos por la explotación del bien. Debe considerarse la calculada a partir de los precios percibidos por los agricultores.

g= Tasa acumulativa anual de crecimiento que puede afectar en términos nominales y reales, a los gastos por la explotación del bien. Debe considerarse la calculada a partir del índice de precios pagados por los agricultores.

t= Tasa acumulativa anual de inflación que se espera experimente el sistema económico del país. Debe tenerse en cuenta la tasa de inflación medida por el índice de precios al consumo. IPC

La plusvalía esperada de la tierra, la calculamos a partir de la Encuesta de los precios de la tierra, elaborada anualmente por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Para ello, elegimos un periodo de tiempo, en este caso será de doce años. Utilizando los valores de la Tabla 14: Evolución del índice de precios por CC.AA. (Base 1997=100), tomamos los índices de precios de la tierra en la Comunidad Valenciana, correspondientes al periodo (2000-2012), y se calcula la Plusvalía esperada de la tierra mediante la fórmula de tasa de crecimiento acumulativo

$$TCA = \frac{(X_T)^{1/m} - 1}{(X_t)^{1/m}}$$

Donde:

X_T = Precio de la tierra en el periodo final

X_{T-t} = Precio de la tierra periodo inicial

M= Total periodos comprendidos (T-t)

$$TCA(p) = \frac{(154,0)^{1/12} - 1}{(127)^{1/12}} = 0,0162 * 100 = 1,62\%$$

La plusvalía que se espera de la tierra en la Comunidad Valenciana, según la evolución del índice de precios anual, tomando como referencia el año 2012 a 2000 (Base: año 1997=100) corresponde al 1,62 %.

Tabla 14.- Evolución del índice de precios de la tierra por CC.AA. (Base año 1997=100).

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Galicia	105,2	105,8	104,4	114,3	120,4	131,2	130,0	129,0	130,1	131,4	135,6	133,5	129,3	128,3	127,2
Asturias	105,8	108,3	108,9	108,9	121,4	118,1	118,0	107,2	131,0	154,4	143,9	126,8	107,2	124,0	124,0
Cantabria	101,1	101,5	101,5	101,5	105,5	113,7	113,6	114,2	126,9	135,0	150,9	132,7	173,1	241,0	162,2
País Vasco	141,1	141,1	154,2	148,4	154,4	168,7	172,2	180,4	183,9	185,8	194,5	195,5	198,3	206,3	213,4
Navarra	104,0	110,0	109,1	109,9	125,6	141,4	141,4	157,3	162,6	180,7	177,7	176,2	187,3	187,5	187,0
La Rioja	106,9	114,5	118,6	117,5	127,5	136,2	149,7	163,1	175,7	188,7	194,1	190,9	178,4	175,1	174,2
Aragón	110,8	116,2	119,1	119,4	117,5	121,8	124,0	191,6	166,9	171,0	171,3	168,0	168,8	175,0	172,3
Cataluña	107,5	118,6	134,1	138,0	150,1	160,1	172,7	183,6	193,5	204,4	214,7	214,7	214,7	218,8	219,5
Baleares	106,7	125,4	127,3	138,8	159,3	168,7	181,4	211,7	223,4	217,0	216,4	210,2	203,9	205,8	197,9
Castilla y León	106,6	117,6	125,8	133,7	141,6	149,2	150,5	153,4	159,8	167,1	171,1	167,5	168,8	171,7	173,5
Madrid	137,9	123,3	148,0	150,9	151,2	178,2	198,9	240,5	255,2	268,2	264,3	256,6	256,9	235,1	214,5
Castilla-La Mancha	124,4	152,9	156,9	163,0	182,1	193,1	199,6	203,2	200,4	210,7	207,4	198,8	197,6	199,6	197,7
Valencia	110,1	120,2	127,0	131,6	139,9	159,2	172,8	192,8	213,4	220,7	194,6	174,4	171,8	155,0	154,0
Murcia	115,8	121,1	135,8	156,8	187,6	199,7	228,4	237,1	239,5	257,0	254,6	244,9	235,3	229,0	217,0
Extremadura	108,2	122,5	135,4	149,2	151,1	159,6	166,2	166,8	173,4	178,0	176,5	174,8	172,2	160,2	157,7
Andalucía	120,1	134,6	147,1	152,6	157,8	173,0	184,0	200,8	230,7	252,1	251,3	236,5	225,1	217,0	205,2
Canarias	106,4	137,0	136,9	190,3	205,2	148,3	176,4	184,3	194,3	209,9	208,9	195,7	166,5	162,5	155,5
TOTAL	116,2	129,5	138,3	143,3	152,2	162,2	171,2	184,2	197,3	210,0	208,1	198,5	192,8	189,7	184,1

Fuente: Magrama: Encuesta de precios de la tierra 2012

Tasa acumulativa anual de crecimiento de los ingresos (i) = Calculada a partir del índice de precios percibidos por los agricultores publicados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Para ello, elegimos un periodo de tiempo, en este caso de siete años. Utilizando los valores de la Tabla 15: Índice General de precios de los agricultores, Diciembre 2012 (Base 2005=100), tomamos el índice de precios percibidos por los agricultores por los productos vegetales.

Tasa de crecimiento acumulativo:

$$TCA = \frac{(X_T)^{1/m} - 1}{(X_t)^{1/m}}$$

Donde:

X_T = Precios percibidos por los agricultores en el periodo final

X_{T-t} = Precio percibidos por los agricultores periodo inicial

m = Total periodos comprendidos (T-t)

El índice de precios percibido por los agricultores en 2012, indica que ha aumentado en un 20, 31%, resultando la tasa de crecimiento acumulado de 2005 a 2012, del 2,68 %

$$TCA_{(2005-2012)} = \frac{(120,31)^{1/7}}{(100)^{1/7}} - 1 = 0,02676 * 100 = 2,68 \%$$

Tabla 15.- Índice General de precios percibidos y pagados de los agricultores.

ÍNDICE GENERAL DE PRECIOS DE LOS AGRICULTORES. Diciembre 2012 (Base año 2005=100)	Ind. Mensual	Var. Año anterior	Aportación increm. ind. gral.
Índice de precios percibidos	120,31	19,99	19,99
De productos vegetales	117,10	31,23	16,73
De productos animales	125,15	7,00	3,26
Índice de precios pagados	144,16	9,26	9,26
De fertilizantes	170,32	1,48	0,15
De alimentos para el ganado	152,21	16,91	7,71
De carburantes	161,11	2,14	0,18

Fuente: S G de Estadística (Mº Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente)

Fuente: Boletín mensual de Estadística Abril 2013. Índice de precios percibidos por los agricultores 2012.

Tasa acumulativa anual de crecimiento de los gastos (g) = Calculada a partir de las estadísticas agrarias de los índices de precios pagados por los agricultores, publicados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.. Utilizando los valores de la Tabla 15: Índice General de precios de los agricultores, Diciembre 2012 (Base 2005=100), tomamos el índice de precios pagados de fertilizantes por los agricultores.

Tasa de crecimiento de gastos

$$TCA = \frac{(X_T)^{1/m}}{(X_t)^{1/m}} - 1$$

Donde:

X_T = Precios pagados por los agricultores en el periodo final

X_{T-t} = Precio pagados por los agricultores periodo inicial

m = Total periodos comprendidos (T-t)

$$TCA_{(2005-2012)} = \frac{(144,16)^{1/7}}{(100)^{1/7}} - 1 = 0,054 * 100 = 5,4 \%$$

El índice de precios pagados por los agricultores por los fertilizantes en 2012, indica que el precio de 2012 con respecto a Base 2005=100, ha aumentado 44,16 %, resultando la tasa de crecimiento acumulado de 2005 a 2012, del 5,4%

Tasa acumulativa anual de inflación del país o economía (t)= Se usa el índice de precios al consumo IPC.

Hemos tomamos los valores del Índice de precios del consumo del periodo (2005-2012). Tabla 16

Tabla 16.- Índice de precios del consumo (2.005-2.012)

Anual (%)		Anual (%)		Anual (%)		Anual (%)	
dic-12	2,9	dic-11	2,4	dic-10	3	dic-09	0,8
nov-12	2,9	nov-11	2,9	nov-10	2,3	nov-09	0,3
oct-12	3,5	oct-11	3	oct-10	2,3	oct-09	-0,7
sep-12	3,4	sep-11	3,1	sep-10	2,1	sep-09	-1
ago-12	2,7	ago-11	3	ago-10	1,8	ago-09	-0,8
jul-12	2,2	jul-11	3,1	jul-10	1,9	jul-09	-1,4
jun-12	1,9	jun-11	3,2	jun-10	1,5	jun-09	-1
may-12	1,9	may-11	3,5	may-10	1,8	may-09	-0,9
abr-12	2,1	abr-11	3,8	abr-10	1,5	abr-09	-0,2
mar-12	1,9	mar-11	3,6	mar-10	1,4	mar-09	-0,1
feb-12	2	feb-11	3,6	feb-10	0,8	feb-09	0,7
ene-12	2	ene-11	3,3	ene-10	1	ene-09	0,8
IPC 2012	2,4	IPC 2011	3,2	IPC 2010	1,8	IPC 2009	-3,5

Anual (%)		Anual (%)		Anual (%)		Anual (%)	
dic-08	1,4	dic-07	4,2	dic-06	2,7	dic-05	3,7
nov-08	2,4	nov-07	4,1	nov-06	2,6	nov-05	3,4
oct-08	3,6	oct-07	3,6	oct-06	2,5	oct-05	3,5
sep-08	4,5	sep-07	2,7	sep-06	2,9	sep-05	3,7
ago-08	4,9	ago-07	2,2	ago-06	3,7	ago-05	3,3
jul-08	5,3	jul-07	2,2	jul-06	4	jul-05	3,3
jun-08	5	jun-07	2,4	jun-06	3,9	jun-05	3,1
may-08	4,6	may-07	2,3	may-06	4	may-05	3,1
abr-08	4,2	abr-07	2,4	abr-06	3,9	abr-05	3,5
mar-08	4,5	mar-07	2,5	mar-06	3,9	mar-05	3,4
feb-08	4,4	feb-07	2,4	feb-06	4	feb-05	3,3
ene-08	4,3	ene-07	2,4	ene-06	4,2	ene-05	3,1
IPC 2008	4,1	IPC 2007	2,8	IPC 2006	3,5	IPC 2005	3,4

Fuente: INE

Cálculo de la inflación acumulada del periodo 2005-2012, ambos inclusive.

$i(a)$ =Tasa de Inflación del año (a) en España, expresado en tanto por ciento.
 $f(a)=1+[i(a)/100]$ =índice de Precios del Ejercicio (a). Si un artículo al principio del año a tenía un precio de 100, al final de ese año a causa de la inflación su precio será de $100+i(a)$. Si el precio inicial del artículo fuese 1, su precio al terminar el año, por el efecto de la inflación será $1+[i(a)/100]$. A esta magnitud se la conoce por “Índice de Precios del Ejercicio a”, que designaremos por $f(a)$. Es la cantidad de dinero que necesito tener al final del Ejercicio a para tener el mismo poder adquisitivo que un euro a comienzos de dicho Ejercicio a. Es el equivalente de un euro de principios de año al final de ese mismo año. Si a principios del año a, en vez de un euro tengo “x” euros, el dinero que he de poseer al final de ese mismo año para tener el mismo poder adquisitivo de los “x” euros iniciales ha de ser:

$$x*[1+(i(a)/100)]=x*f(a).$$

Es decir, el Índice de Precios $f(a)$ del ejercicio a es el factor por el que hay que multiplicar un importe de principio de año, para tener su equivalente en poder adquisitivo a final de año.

$r(a)$ =Índice de Precios Acumulado entre 2004 y el Ejercicio a ($a>2004$). Si el precio de un artículo era 1 euro en el año 2004, ahora “a-2004” años después su precio ha de ser $r(a)$ que estará en función de las tasas de inflación de los años a, a-1, 2004. En otras palabras: $r(a)$ es la cantidad de dinero que se necesita poseer al final del ejercicio a para tener el mismo poder adquisitivo que un euro del 2004. El índice de Precios Acumulado del periodo “2004-a”, ($=r(a)$), dependerá del Índice de Precios Acumulado del año anterior $r(a-1)$ y de la propia tasa de inflación $i(a)$ del Ejercicio a. Si por efecto de la inflación, lo que vale un euro a principios del año a pasa a valer

$$(1+i(a)/100) \text{ euros}$$

al final de ese año a, los $r(a-1)$ euros del Índice de Precios Acumulado a inicios de A pasarán a valer $r(a-1)*[1+(i(a)/100)]$ al final del Ejercicio a, por lo que el Índice de Precios Acumulado al final del Ejercicio a será:

$$r(a) = r(a-1) * [1 + (i(a)/100)] = r(a-1) * f(a)$$

IAC(A)=Tasa de Inflación Acumulada entre 2004 y el año a. Es la Tasa de Inflación que corresponde al Índice de Precios Acumulado (r(a)) de ese año a. Teniendo en cuenta la relación existente entre Tasa de Inflación i(a) e Índice de Precios "f(a)=1+(i(a)/100)", y que a nivel "acumulado" se debe de cumplir una igualdad similar, entre Tasa de Inflación Acumulada IAC(a) e Índice de Precios Acumulado r(a), se debe de verificar:

$$r(a) = 1 + (IAC(a)/100),$$

por lo que la Tasa de Inflación Acumulada será:

$$IAC(a) = [r(a) - 1] * 100$$

Utilizando una hoja de cálculo Excel, donde podemos concluir que la tasa acumulativa anual del IPC en el periodo de 2012 a 2005, se obtiene como el producto de los índices de precios anuales correspondientes a cada año de dicho periodo y restando la unidad a dicho producto.

Tabla 17.- Tasa acumulativa anual 2005-2012

Año (a)	i(a)=tasa de inflación año a (%)	r(a)=índice de precios acumulado al año a	f(a)=índice de precios año a
		$r(a) = r(a-1) * f(a)$	$f(a) = 1 + (i(a)/100)$
2004		1	
2005	3,4	1,034	1,034
2006	3,5	1,070	1,035
2007	2,8	1,100	1,028
2008	4,1	1,145	1,041
2009	-3,5	1,105	0,965
2010	1,8	1,125	1,018
2011	3,2	1,161	1,032
2012	2,4	1,189	1,024
Tasa acumulativa anual		18,894	18,894
Tasa acumulativa anual IPC			18,894
$r(2012) = f(2005) * f(2006) * f(2007) * f(2008) * f(2009) * f(2010) * f(2012)$ $IAC(2012) = [r(2012) - 1] * 100$			

$$TCA_{(2004-2012)} = \frac{(118,9)^{1/8} - 1}{(100)^{1/8}} = 0,022 * 100 = 2,2 \%$$

Donde r_1 es el tipo de actualización de ingresos:

$$r_1 = \frac{(1+r_1-p)(1+t)}{(1+i)} - 1$$

$$r_1 = \frac{(1+0,0343-0,0162)(1+0,022)}{(1+0,0268)} - 1 = 0,0134$$

Donde r_2 es el tipo de actualización de gastos:

$$r_2 = \frac{(1+r_1-p)(1+t)}{(1+g)} - 1$$

$$r_2 = \frac{(1+0,0343-0,0162)(1+0,022)}{(1+0,054)} - 1 = -0,0128$$

Con los datos obtenidos, aplicamos la fórmula para calcular el valor de mercado de la finca:

$$V = k * \left(\frac{I}{r_1} - \frac{G}{r_2} \right)$$

Donde:

V= Valor de la finca (euros/ha)

K= porcentaje de la diferencia entre ingresos y gastos según la naturaleza de la producción.

I= Ingresos de la explotación (euros/ha)

G= Gastos de la explotación (euros/ha)

r_2 =Tipo de actualización de ingresos

r_3 = Tipo de actualización de gastos

$$V = 0,20 * \left(\frac{6.820,00}{0,0134} - \frac{5.700,00}{-0,0128} \right) = 190.501,00 \text{ (euros /ha)}$$

$$V = 190.501 \text{ (euros /ha)} * 0,4548 \text{ (ha)} = 86.639,85 \text{ (euros)}$$

3.3.3.2 Conclusión

El valor obtenido mediante este método es considerablemente más elevado que los valores de mercado de los cuales disponemos información.

El procedimiento de aplicación del método es muy complejo, la forma en la que se obtienen los tipos de actualizaciones de ingresos y gastos, dependen del número de años o intervalos de tiempo tomados por el valorador para el cálculo de las tasas de actualización. Según los periodos de tiempo estimados para calcular las tasas de crecimiento acumulativo de la plusvalía de la tierra, de la inflación del país y/o de ingresos y gastos de los agricultores, obtendremos unos mayores o menores tipos de actualización de ingresos y gastos. Del mismo modo ocurre con la determinación del tipo medio de interés de partida, pues depende del número de meses que consideremos para su cálculo, el resultado de la valoración saldrá mayor o menor.

3.4 Valoración de interés público: Expropiación forzosa

3.4.1 Legislación aplicable

La valoración de la presente expropiación de suelo rústico entra en el ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. Como está establecido en la Disposición Tercera de RDL 2/2008, a partir de su entrada en vigor el 1 de julio de 2007 serán aplicadas las reglas de valoración contenidas en esta Ley.

En el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se desarrolla el texto refundido de la Ley del Suelo en lo relativo a la valoración Inmobiliaria. En este se recogen los métodos y técnicas de valoración a aplicar en el supuesto de valoraciones del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación a ellos cuando tengan por objeto la fijación de justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de esta y la legislación que la motive, tal y como contempla en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Conforme establece el art 23 del RDL 2/2008, de 20 de junio, los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. Y será calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 del RD 1429/2011, de 24 de octubre.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos establecidos en el artículo 17 del RD 1492/2011.

En la Disposición adicional séptima de la Ley 02/2008, de 20 de junio establece las reglas para la capitalización de rentas en suelo rural a que se refiere el apartado 1 del art 23, indicando que se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

Según la misma Disposición, este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinan en el anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Tal y como establece el art 12, R.D. 1429/2011, de 24 de octubre, los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

En el art 8 del RD 1429/2011, de 24 de octubre determina por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

A este tenor determina que se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Es de aplicación en esta valoración la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. Y tal y como establece en el artículo 36:

1. Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

2. Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación no serán objeto de indemnización, a no ser que se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes. Las anteriores son indemnizables, salvo cuando se hubieran realizado de mala fe.

En el caso, que en el momento de la ocupación por expropiación existan cosechas pendientes o se hayan efectuado labores de barbechera, se indemnizará al afectado, tal y como establece el art 43 de la LEF.

Tal y como establece en el art 46 de la LEF, cuando la Administración realice la expropiación Parcial, rechazando la total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de esta expropiación en la finca.

En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección, de acuerdo a lo dispuesto en el art 47 de la Ley.

3.4.2 Metodología aplicada: Método actualización de rentas

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 21 de RDL 02/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, la valoración de suelo con objeto la fijación de justiprecio en la expropiación, se realiza según el método de actualización de rentas.

Este método analítico se basa en la actualización de la renta que genera el bien que se pretende valorar a un tipo de interés determinado. Este valor de capitalización de la renta se obtiene de la fórmula:

$$V=R/r$$

Donde:

V=valor de capitalización de la renta (euros/ha)

R=renta real (euros/ha)

r=tipo de capitalización

En el art 9, del RD 1429/2011, de 24 de octubre, se determina el procedimiento de cálculo de la renta de la explotación:

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada

por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R=I-C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

- Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:

- Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.

- El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
- Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.
- El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.
- Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
- Interés del capital circulante.
- Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

En el art 11 del RD 1492/2011, de 24 de octubre se detallan los criterios generales de capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural, en la que se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento.

- Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo:

$$V=R/r_2$$

Según el art 12, RD 1492/2011, de 24 de octubre, los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los indicados en la tabla 17.

Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Según esta disposición adicional séptima del RDL 2/2008, establece que se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento. Tabla 18.

Según el artículo 17 del RD 1429/2011, de 24 de octubre, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V * F_L$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_L = Factor global de localización.

El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + (P_1 + P_2/3)/10^6$$

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,1 * d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3=1,1+0,1*(p+t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

De donde se calculará el factor de localización: $FL=u_1*u_2*u_3$.

Y con este el Valor Final= $V*FL$

4º Cálculo de Premio de Afección

De acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa:

En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.

El valor de afección se calculará como el 5% del Valor final del suelo

$$V_{\text{afección}} = V_f * 5\%$$

Donde:

Vafección= valor de afección, en euros/ha

Vf=valor final del suelo, en euros/ha

El Valor final con afección será el resultado de sumar el Valor final del suelo más el Valor de afección

$$V_{\text{final con afección}} = V_f + V_{\text{afección}}$$

El Valor de la superficie expropiada (en euros) será:

$$V_{\text{Superficie Expropiada (euros)}} = V_{\text{final con afección (euros/ha)}} * \text{Superficie expropiada (ha)}$$

3.4.2.1 Cálculo de la valoración

Tomamos los datos de las tablas 6 y 7 para la aplicación del método analítico de actualización de rentas, obtenida del cultivo de limonero Verna.

El precio de venta de los limones en el mes de junio de 2014, ha sido de 0,50 euros. Sin embargo, la estimación del precio para la valoración se hace en base a la media de precios percibidos por el limón Verna en los últimos 5 años.

1º Cálculo de la renta de la explotación:

Renta=Ingresos-Costes

$$R=6.820,00-5.700,00 = 1.120 \text{ Euros/Ha}$$

2º Cálculo del valor de capitalización de la renta de explotaciones.

Aplicamos la siguiente fórmula para calcular el valor de capitalización de la renta real, considerándola constante y con una vida útil ilimitada:

$$V=R/r_2$$

Donde:

V = Valor de capitalización del suelo.

r_2 (tipo de capitalización)= r_1 (tipo de interés B.O.E) x factor de corrección (Anexo I RD 1429/2011).

Tomamos el valor del tipo de interés (r_1), publicado en la fecha de la valoración correspondiente al tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años. Tabla 17.

Tabla 17.- Tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario

Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre				Tipo activo de referencia	Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	Tipo interbancario	Referencia interbancaria	Tipo medio préstamos hipotecarios	Permuta de intereses/ Interest rate swap
Meses	De Bancos	De Cajas de Ahorro	Del conjunto de entidades de crédito	De las Cajas de Ahorro	De la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años	A 1 Año (Mibor)	A 1 Año (Euribor)	Entidades de crédito en la zona euro	IRS a 5 años
2013									
Ene	3,094	3,572	3,216	5,750	3,992	0,575	0,575	3,240	0,992
Feb	3,079	3,595	3,219	4,500	3,667	0,594	0,594	3,170	1,083
Mar	3,219	3,796	3,415	5,750	3,510	0,545	0,545	3,180	0,915
Abr	3,104	3,900	3,378	5,375	3,338	0,528	0,528	3,190	0,822
May	3,149	3,862	3,331	5,375	3,087	0,484	0,484	3,130	0,827
Jun	3,238	3,851	3,363	5,000	2,974	0,507	0,507	3,090	1,122
Jul	3,221	3,932	3,438	5,500	2,943	0,526	0,525	2,990	1,139
Ago	3,298	3,911	3,474	5,875	2,910	0,542	0,542	2,970	1,291
Sep	3,267	3,940	3,467	6,250	2,816	0,543	0,543	3,000	1,375
Oct	3,252	2,741	0,541	0,541	3,050	1,251
Nov									
Dic									

Fuente: Banco de España

Tabla 18.- Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales. Anexo I, RD 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre.	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Víñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales.	0,58

Por tanto,

$$r_1 = 2,741\% = 0,02741$$

$$c = 0,61$$

$$r_2 = r_1 * c = 0,02741 * 0,61 = 0,0167$$

El valor de capitalización de la renta resultante es:

$$V = R/r_2 \text{ (Euros/Ha)} = 1.120/0,0167 = 67.065,87 \text{ Euros /ha}$$

3º Cálculo del Factor global por localización

La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización de la finca, para ello se calcula el factor global por localización que se obtendrá del producto de tres factores. Tal y como se ha comentado antes.

- Cálculo de accesibilidad a núcleos de población (u_1)

Por accesibilidad a núcleos de población, el coeficiente de corrección u_1 . Se calcula aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + (P_1 + (P_2/3))/10^6$$

Donde:

P_1 =El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km.

P_2 =El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

Para la obtención de P_1 y P_2 , se han dibujado sobre plano, dos radios perimetrales de 4 y 40 km alrededor de la finca a valorar. Una vez marcados los radios, se han registrado en una tabla los núcleos de población comprendidos en un radio menor de 4 km para calcular P_1 , y en otra tabla los núcleos de población situados entre 4 y 40 km para el

cálculo de P_2 . En estas tablas se ha anotado el número de habitantes correspondiente a cada municipio que se muestran en las publicaciones del Instituto Nacional de Estadística, 2013.

La suma de habitantes de los municipios ubicados a menos de 4 km, corresponde a P_1 y la suma del número de habitantes de los municipios ubicados a más de 4 y menos de 40 km, corresponden a P_2 (Anexo 9).

$$P_1=96.806 \text{ habitantes}$$

$$P_2=1.458.551 \text{ habitantes}$$

Aplicando la formula:

$$1+ [96.806+1.458.551/3] /10^6$$

$$u_1=1,58$$

-
- Cálculo de u_2 : proximidad a centros de comunicaciones y transporte cercano a de mar, aeropuertos, ferrocarril, áreas de intermodal.

Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2=1,6-(0,01*d)$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso será superior a 60 km.

Para el cálculo de u_2 , se ha considerado la distancia de la finca a valorar con la estación intermodal de Orihuela, ubicada a 4,9 km de distancia por la carretera (Anexo XI)

Aplicamos la fórmula:

$$u_2 = 1,6 - (0,01 * 4,9)$$

$$u_2 = 1,55$$

Cálculo de u_3 :

Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, considerándose como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

Donde:

u_3 = interés paisajístico y/o medio ambiental

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , por no estar ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico el factor de aplicación u_3 será considerado como 1

Cálculo del factor global realizando el producto de los tres coeficientes u_1 , u_2 y u_3 , hallados anteriormente:

$$F_l = u_1 * u_2 * u_3 = 1,58 * 1,55 * 1 = 2,45 > 2$$

Según art 17 de RD 1429/2011, para el cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

El factor global de localización no podrá ser superior a 2, tal y como dice el art 17 del RD 1429/2011, de 24 de octubre, en este caso tomamos $F_l = 2$

La valoración final del suelo se obtiene aplicando el factor de localización espacial al valor de capitalización de la Renta, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo (euros/Ha)

V = Valor de capitalización (euros/Ha)

F_l = Factor de corrección localización

Resultando:

$$V_{\text{final}} = 67.065,87 \text{ Euros/Ha} * 2 = 134.131,74 \text{ euros/ Ha}$$

4º Cálculo de Premio de Afección

En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección, de acuerdo a lo dispuesto en el art 47 de la Ley de Expropiación Forzosa 1/6/12/1954

Según el art 47, Reglamento de Expropiación Forzosa (Decreto 1957-843), el cinco por ciento del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la Ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.

Valor de afección se calculará como el 5% del Valor final del suelo

$$V_{\text{afección}} = V_f * 5\%$$

Donde:

$V_{\text{afección}}$ = valor de afección, en euros/ha

V_f = valor final del suelo, en euros/ha

Resultando:

$$V_{\text{afección}} = V_f * 5\% = 134.131,74 \text{ (euros/ha)} * 5\% = 6.706,59 \text{ (euros/ha)}$$

El Valor final con afección será el resultado de sumar el Valor final del suelo más el Valor de afección:

$$V_{\text{final con afección}} = V_f + V_{\text{afección}} = 134.131,74 + 6.706,59 = 140.838,33 \text{ (euros/ha)}$$

El Valor de la superficie expropiada (en euros) será el producto del Valor Final con Afección * Superficie expropiada.

$$V_{\text{Superficie Expropiada}} \text{ (euros)} = V_{\text{final con afección}} \text{ (euros/ha)} * \text{Superficie expropiada (ha)}$$

$$V_{\text{Superficie Expropiada}} \text{ (euros)} = 140.838,33 \text{ Euros/Ha} * 0,4548 \text{ Ha} = 64.053,27 \text{ Euros}$$

Y con ello obtenemos el total del justiprecio de la finca expropiada que asciende a 64.053,27 Euros (Sesenta y cuatro mil cincuenta y tres euros con veintisiete céntimos).

3.4.2.2 Conclusión

El tipo de capitalización legal empleado en los cálculos, no guarda relación con el valor de mercado, tal y como explica Caballer en su libro *Valoración Agraria*, 2008, señalando que este tipo de interés, es solamente un valor legal y una de las problemáticas de aplicación de este método.

El tipo de rendimiento interno en los mercados secundarios de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años, ha bajado notablemente en los últimos meses. El valor de capitalización de la finca a valorar, se ve afectado por este valor de forma inversa, ya que este valor de capitalización será mayor cuanto más bajo sea el interés que se le aplica para una misma Renta.

3.5 Valoración interés público: IBI

“El catastro inmobiliario es una relación en la cual figuran las características cartográficas y económicas de los inmuebles urbanos y rústicos. Su primera y principal utilidad es de naturaleza fiscal ya que, a través del valor catastral, se establecen los impuestos sobre bienes inmuebles (IBI) que gravan las fincas rústicas y urbanas para que los municipios recauden los correspondientes impuestos, versión actual de las antiguas «contribuciones» rústica y urbana. El artículo 60 del R.D. Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que define la naturaleza de este impuesto dice: «El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley.» El valor catastral registrado ha sido asignado mediante un procedimiento complicado de coeficientes, con conformación procedente de valoraciones colectivas, y se tiende a relacionarlo con el valor de mercado, a medida que éste se conozca mejor“(CABALLER, 2008).

3.5.1 Legislación aplicable

La Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (LRHL) establece en el artículo 66 que *“la base imponible [del IBI] estará constituida por el valor de los bienes inmuebles”* y que *“se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso, pueda exceder éste”*. El art. 68 añade que el valor catastral de los bienes rústicos *“estará integrado por el valor del terreno y de las construcciones”*. Por lo que respecta al valor de los terrenos señala que *“se calculará capitalizando al interés que reglamentariamente se establezca, las rentas reales o potenciales de los mismos, según la aptitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos y aprovechamientos y de acuerdo con sus características catastrales (SANTÉ, 2010)*

Por lo tanto en esta ley se establece la obligación de desarrollar una metodología de valoración catastral. Sin embargo, esta metodología no se llegó a desarrollar y, como esto era previsible, en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley se señala que *“respecto de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, y hasta tanto no se produzca esta última*

circunstancia [fijación de valores con arreglo a las normas contenidas en la Ley], el impuesto se exigirá aplicando como valor catastral de dichos bienes el resultado de capitalizar al 3% el importe de las bases liquidable vigentes en la misma fecha [1 enero 1990] a efectos de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria” (SANTÉ, 2010)

Posteriormente entraron en vigor la Ley 51/2002 de Reforma de la LRHL (LR) y la Ley 48/2002 de 23 de diciembre del Catastro Inmobiliario (LCI). Este nuevo marco legislativo modifica la regulación del valor catastral y prorroga la vigencia de la disposición Transitoria Segunda de la LRHL, por lo que en la práctica permite que los valores de los bienes rústicos sigan calculándose como se venía haciendo desde la entrada en vigor de la LRHL:

El art. 66 de la Ley de Reforma de la LRHL establece que *“la base imponible del IBI estará constituida pro el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará conforme a los dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario”*.

El art. 8 de la LCI contiene la nueva regulación de la valoración catastral y establece que:

- El valor catastral se determina a partir de los datos obrantes en el Catastro.
- Estará integrado por el valor catastral del suelo y de las construcciones.

Para la determinación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Localización, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución de las construcciones.
- Las circunstancias y valores de mercado
- Cualquier otro factor que reglamentariamente se determine.

- No podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

- Mediante Orden Ministerial se establecerá un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

- Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas que permitan determinar el valor catastral.

Esta ley en su Disposición Transitoria Segunda afirma que *“Lo establecido en esta Ley respecto a la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante Ley se establezca la fecha de su aplicación, entendiéndose su vigencia mientras tanto, a los efectos indicados, la disposición transitoria segunda, apartado 1, de la Ley 39/1988”*(SANTÉ, 2010)

Según esto y teniendo en cuenta que en la Contribución se establece

Base Liquidable = 0,5 * base imponible

Y que según la LRHL el valor catastral se calcula capitalizando al 3% la base liquidable. Y que la Ley de Presupuestos de 1990 establecía un coeficiente de incremento del 5% para la actualización de los valores catastrales:

Valor Catastral 1990 = Base Liq. capitalizada al 3% * coef. Ley Presupuestos= 0,5 *Base imponible/0,3*1,5 = ((0,5 *tipo evaluatorio*superficie (ha))/0,3)*1,5= 17,5*Tipo evaluatorio*Superficie (ha)

En las sucesivas leyes de presupuestos del Estado se han ido estableciendo los porcentajes de incremento sobre los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos por los que habría que multiplicar la expresión anterior.

Es de destacar el incremento de un 50% del valor catastral entre el año 1990 y 91, hecho que dice muy poco a favor de la calidad del proceso de valoración.

Con lo que, en 2005, su valor catastral resulta de la siguiente forma:

Valor catastral (2005)=37,78*TipoEvaluatorio *Superficie(ha)

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aunque introduce variaciones en el procedimiento administrativo, no en los métodos de valoración de los inmuebles rústicos, según su disposición transitoria segunda.

En consecuencia de todo lo anterior, el valor calculado de este modo presenta una serie de problemas:

- El tipo de capitalización no se adecua a los distintos cultivos y no responde a la realidad del mercado inmobiliario rústico español.

- Los rendimientos agrarios que si bien fueron correctos en el momento que se calcularon no se han mantenido vigentes debido a los sistemas de cultivo, de comercialización, a la PAC, etc.

- Los incrementos reales no son constantes e iguales para cada aprovechamiento. Existen algunos en los que las variaciones pueden oscilar entre el 3 y 8% y otros en los que apenas se llega al 1%.

Por todo esto, los valores catastrales actuales no guardan una relación uniforme y única con los valores de mercado.

Debido a esto existe un interés por parte de la administración en elaborar la Normativa técnica de valoración de bienes inmuebles de naturaleza rústica. Debería tratarse de una metodología fácilmente aplicable y actualizable, apoyada en parámetros objetivos, con resultados generalizables, viable informáticamente y capaz de valorar las construcciones agrarias.

Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011. Establece su artículo 77 que con efectos de 1 de enero del año 2011, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1. Este coeficiente se aplicará en los siguientes términos:

- Cuando se trate de bienes inmuebles valorados conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, se aplicará sobre el valor asignado a dichos bienes para 2010.
- Cuando se trate de valores catastrales notificados en el ejercicio 2010, obtenidos de la aplicación de Ponencias de valores parciales aprobadas en el mencionado ejercicio, se aplicará sobre dichos valores.
- Cuando se trate de bienes inmuebles que hubieran sufrido alteraciones de sus características conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, sin que dichas variaciones hubieran tenido efectividad, el mencionado coeficiente se aplicará sobre el valor asignado a tales inmuebles, en virtud de las nuevas circunstancias, por la Dirección General del Catastro, con aplicación de los módulos que hubieran servido de base para la fijación de los valores catastrales del resto de los bienes inmuebles del municipio.
- En el caso de inmuebles rústicos que se valoren, con efectos 2011, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el coeficiente únicamente se aplicará sobre el valor catastral vigente en el ejercicio 2010 para el suelo del inmueble no ocupado por las construcciones.

Añadiendo que quedan excluidos de la actualización regulada en este artículo los valores catastrales obtenidos de la aplicación de las Ponencias de valores totales aprobadas entre el 1 de enero de 2001 y el 30 de junio de 2002, así como los valores resultantes de las Ponencias de valores parciales aprobadas desde la primera de las fechas indicadas en los municipios en que haya sido de aplicación el artículo segundo de la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre,

reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En el mismo artículo tiene en cuenta, que este incremento de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos previsto en este artículo no tendrá efectos respecto al límite de base imponible de las explotaciones agrarias que condiciona la inclusión en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia, que seguirá rigiéndose por su legislación específica.

3.5.2 Impuesto de bienes inmuebles rústica de la finca a valorar

Valor Catastral de la finca a valorar: 2.302,70

Tipo: 0,650

Cuota: 14,97

Bonificación: 0,00

Importe: 14,97 Euros

3.6 Impuesto sobre el Patrimonio

El Impuesto sobre el Patrimonio (IP) es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava el patrimonio neto de las personas físicas; entendiendo por éste "el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder"

3.6.1 Legislación aplicable

En el artículo 10, de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se establece que los bienes inmuebles rústicos y urbanos se computan por el mayor valor de los tres siguientes: el valor catastral, el valor establecido por la Comunidad Autónoma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o sobre Sucesiones y Donaciones, o el precio o valor de adquisición.

El Impuesto sobre el Patrimonio (IP) fue suprimido desde 1 de enero de 2008 por la Ley 4/2008 y se restablece con carácter temporal para los ejercicios 2011, 2012, 2013 por el Real Decreto ley 13/2011, de 16 de septiembre, y se prorroga para 2014 por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2014 (Ley 22/2013, de 23 de diciembre).

Se devenga el 31 de diciembre de cada uno de estos ejercicios.

3.6.2 Metodología de la valoración

La base imponible se determina en régimen de estimación directa sumando los valores de todos los bienes que integran el patrimonio y deduciendo las deudas contraídas. Se declara exento de tributación el patrimonio que no alcance los 700.000 euros netos.

Dentro de dicha suma no computamos los bienes que resulten exentos del impuesto. Como norma general, no se computa en el impuesto de patrimonio el valor de la vivienda habitual ni los valores de los bienes que sean patrimonio nacional, bienes de interés cultural, obras de arte en propiedad del autor u obras de arte cedidas en depósito por periodo superior a tres años. A la base imponible se le restarán los mínimos exentos para la vivienda habitual en todos los casos, siendo este mínimo de 300.000 euros.

3.6.2.1 Conclusión

Tal y como está establecido en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, los valores bienes inmuebles rústicos se computan por el mayor valor entre los tres siguientes: el valor catastral, el valor establecido por la Comunidad Autónoma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o sobre Sucesiones y Donaciones, o el precio o valor de adquisición.

Valor Catastral: 13.500 euros

Valor establecido por la Comunidad Valenciana a efectos de Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales: 14.975,65 euros

Valor de adquisición: 6.000 euros

Se concluye que al no superar la suma del patrimonio los 700.000 euros, está exento de tributación del Patrimonio.

3.7 Impuesto sobre sucesiones y Donaciones

Los inmuebles y demás bienes se computan por su valor real, por lo que no resulta aplicable el valor catastral. No obstante, las Comunidades Autónomas pueden utilizar el valor catastral como medio de comprobación o como valor indicativo, multiplicado por determinados coeficientes (Portal de la Dirección General del Catastro)

3.7.1 Legislación aplicable

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Según el artículo 18, de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, la Administración podrá comprobar el valor de los bienes y derechos transmitidos por los medios de comprobación establecidos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria.

El artículo 52 de la Ley Tributaria establece que el método de estimación objetiva podrá utilizarse para la determinación de la base imponible mediante la aplicación de las magnitudes, índices, módulos o datos previstos en la normativa propia de cada tributo.

Por tanto, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 18 redactado por el apartado uno de la disposición final cuarta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (B.O.E. 18 de diciembre) los interesados deberán consignar en la declaración que están obligados a presentar según el artículo 31 el valor real que atribuyen a cada uno de los bienes y derechos incluidos en la declaración del impuesto. Este valor prevalecerá sobre el comprobado si fuese superior.

Si el valor al que se refiere el párrafo anterior no hubiera sido comunicado, se les concederá un plazo de diez días para que subsanen la omisión.

Según el apartado número 3 del artículo 18 redactado por la Disposición Adicional 5.º de la Ley 29/1991, 16 diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 1992, si el nuevo valor así obtenido fuese superior al que resultase de la aplicación de la correspondiente regla del Impuesto sobre el Patrimonio

surtirá efecto en relación con las liquidaciones a practicar a cargo del adquirente por dicho Impuesto por la anualidad correspondiente y las siguientes.

No se aplicará sanción sobre la parte de cuota que corresponda al mayor valor obtenido de la comprobación sobre el declarado cuando el sujeto pasivo se hubiese ajustado en su declaración a las reglas de valoración establecidas en el Impuesto sobre el Patrimonio Neto.

3.7.2 Metodología de la valoración. Impuesto sobre sucesiones

Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca el tipo de impuesto:

☐ Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

☒ Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca la fecha de devengo: formato dd/mm/aaaa

Superficie (Ha)	Tipo de cultivo	Precio (€/Ha)	Coficiente por tipo de impuesto	Valor del inmueble (€)
<input type="text"/>	ARBOLADO REGADÍO	29.970,00	0,8	
<input type="text"/>	ARBOLADO SECANO	11.651,00	0,8	
<input type="text"/>	HUERTA RIEGO	25.965,00	0,8	
<input type="text"/>	ERIAL MATORRAL	2.952,00	0,8	
<input type="text"/>	MONTE	3.687,00	0,8	
0,4548	AGRIOS	32.928,00	0,8	11.980,52
<input type="text"/>	SECANO	6.154,00	0,8	
<input type="text"/>	VIÑA	9.209,00	0,8	
<input type="text"/>	VIÑA REGADÍO	30.042,00	0,8	

La Administración utiliza el valor de referencia para el cálculo del impuesto de sucesiones y donaciones.

3.8 Transmisiones Patrimoniales

3.8.1 Legislación aplicable

El impuesto sobre transmisiones patrimoniales se rige por el R. D. 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentales, y grava, entre otras, las transmisiones patrimoniales onerosas de fincas rústicas, cuya base imponible del impuesto es el «valor real» del inmueble transmitido y la cuota tributaria el 7 por ciento. Se trata de un impuesto transferido a las Comunidades Autónomas que se encargan de recaudarlo, para lo cual es necesario el cálculo del citado valor real, operación que viene realizándose a través de cuerpo de tasadores pertenecientes a dichas Administraciones (CABALLER, V. 2008)

En la Comunidad Valenciana el Impuesto de transmisiones patrimoniales es del 10%

3.8.2 Metodología de la valoración. Valor de referencia del inmueble

Conforme a las tablas de valores de referencia publicados para el cálculo del valor real de inmuebles de naturaleza rústica publicados en la Comunidad Valenciana y empleando un modelo de simulación se obtiene:

Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca **el tipo de impuesto:**

- ☒ Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
☐ Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca **la fecha de devengo:** formato dd/mm/aaaa

Introduzca la provincia y el municipio donde se encuentre el bien inmueble de naturaleza rústica:

Provincia: Municipio:

Valoración de una finca rústica en la Comarca de la Vega Baja (Alicante).

Superficie (Ha)	Tipo de cultivo	Precio (€/Ha)	Coeficiente por tipo de impuesto	Valor del inmueble (€)
	ARBOLADO REGADÍO	29.970,00	1,0	
	ARBOLADO SECANO	11.651,00	1,0	
	HUERTA RIEGO	25.965,00	1,0	
	ERIAL MATORRAL	2.952,00	1,0	
	MONTE	3.687,00	1,0	
0,4548	AGRIOS	32.928,00	1,0	14.975,65
	SECANO	6.154,00	1,0	
	VIÑA	9.209,00	1,0	
	VIÑA REGADÍO	30.042,00	1,0	



4 Conclusiones

Tal y como nos habíamos propuesto en este trabajo, hemos realizado la valoración de una finca rústica para distintas finalidades (públicas y privadas), mediante la aplicación de diferentes métodos valorativos y estimando diferentes variables y características para estudiar la importancia de estas en su valor.

En relación a la valoración realizada mediante el método estadístico de distribución Beta, hemos tomado como variable explicativa la producción (P) de la finca, y hemos obtenido unos parámetros positivos que le atribuyen a la distribución un significado económico y por tanto nos han permitido realizar la valoración teniendo en cuenta esta característica. De este modo y disponiendo de los valores máximos, mínimos y la moda de los precios de las transacciones y de la producción de la finca, hemos podido establecer una relación entre producción y el precio de mercado, obtenido un valor más probable de mercado de 40.932 euros.

Referente al cálculo de la valoración por el método econométrico, elegidos tres modelos funcionales, hemos estimado por mínimos cuadrados cinco modelos ordinarios. Las variables relacionadas son las variables exógenas o independientes, producción y superficie de la finca con la variable endógena, valor de compra-venta. De los modelos estimados, los coeficientes obtenidos para el modelo cuadrático, presentan una sensible mejoría en relación a los modelos anteriormente utilizados, indican también que de las 5 regresiones utilizadas la cuadrática es la que mejor representa la relación entre (V) y (P), aunque tampoco la relación parezca incuestionablemente justificada por este modelo ($R^2=0,66$, R^2 ajustado=0,4399 y $F=2,96$).

De esta forma, después del análisis de cada una de las regresiones utilizadas, consideramos que el modelo cuadrático es el más representativo del posible valor de mercado de la finca a valorar y por tanto la ecuación de regresión podría servir para valorar fincas de características similares a la de nuestro estudio, aunque con las debidas cautelas debido a los valores relativamente bajos de los coeficientes, ya comentados anteriormente. El posible valor de mercado así obtenido es 43.475,83 euros.

Los métodos econométricos asignan valores más objetivos que otros métodos, teniendo en cuenta las características de la finca (al igual que los métodos sintéticos) y permiten razonar adecuadamente sobre la influencia de cada una de las variables. (No tenida en cuenta en los métodos de corrección múltiple).

De referir que la baja correlación obtenida para las variables en los diferentes modelos utilizados, podría indicar que las variables recogidas no reflejan fielmente la realidad de las fincas utilizadas (tal como se refirió en la introducción de este trabajo, a veces los mismos propietarios presentan algunas reservas a la hora de facultar la información que mejor refleja la realidad de sus fincas) o bien, que sería necesario estudiar la influencia de otras variables en el conjunto, tales como la forma de la finca, la proximidad a la carretera, la mayor o menor disponibilidad de agua, etc. De este modo se puso de manifiesto uno de los puntos más complejos de este método, que tal y como se refirió anteriormente, requiere la recopilación y procesamiento de mucha información para su aplicación.

Con respecto a los métodos sintéticos o comparativos para los cuales hemos supuesto que el valor de mercado es proporcional al índice que mide la característica explicativa superficie (S), hay que referir que los posibles valores obtenidos para el bien, presentan una gran disparidad entre ellos y por tanto no aportan una información definitiva sobre el valor de mercado. Por eso, hemos decidido no tomarlos en cuenta como valor de mercado. Consideramos que de ese modo la proporción entre la variable superficie (S) y el precio de compra-venta (V) de la finca no es suficiente para determinar el valor de esta, es decir, la variable considerada no es representativa por si sola del valor del bien, el cual puede estar más condicionado por otra u otras variables que definan mejor su valor. Por ello, en segundo lugar, hemos supuesto que el valor de mercado es proporcional al índice que mide la característica producción (P), obteniendo en este caso valores muy aproximados entre ellos y comprendidos entre 40.932 y 42.659,09 euros. Consideramos que el valor de mercado está entre estos valores.

En la valoración realizada con fines de garantía hipotecaria, hemos empleado el método sintético de corrección múltiple, para ello, hemos tenido en cuenta las características de tamaño, calidad de ubicación y forma de las fincas. Hemos comparado

estas características entre la finca a valorar y las seis fincas de las que disponemos información, adjudicándoles coeficientes a cada una de estas, según se considere más o menos favorable que la finca objeto de valoración. El valor obtenido ha sido de 41.320,82 euros. Concluimos que este método, a diferencia de los sintéticos, tiene en cuenta diferentes características de la finca de forma simultánea, esto podría servir en teoría para ver cuales influyen directamente en el valor de la finca, pero no es así. Todos los coeficientes considerados en la corrección múltiple poseen la misma importancia en la valoración, lo que en la realidad es una desventaja, ya que existen características ,como puede ser la proximidad a un núcleo urbano, que aunque se le dé un coeficiente alto, por ejemplo, a una finca que esté a menor distancia que la propiedad a valorar, en este método podría ocurrir que otra finca, con una buena característica de forma pero a bastante más distancia del núcleo urbano o con difícil acceso, obtuviera un valor similar a la anterior.

Para la misma finalidad que el método comparativo de corrección múltiple, hemos aplicado también el método analítico de actualización de rentas, obteniendo con este un valor de 86.639,85 euros. El valor obtenido mediante este método resultó ser considerablemente más elevado que los valores de mercado de la muestra de referencia utilizada en este trabajo.

Este método a diferencia de los sintéticos y estadísticos, no tiene en cuenta la forma, ubicación, tamaño, accesos y demás variables y características que determinan el valor de mercado de la finca. Podríamos afirmar que dos fincas con una misma renta, podrán adquirir el mismo valor por este método, aunque tuvieran características bastante dispares. El valor hallado por este método es el valor de capitalización y este valor, depende del tipo de actualización y de la renta que se obtenga con ella. La orden ECO 805/2003, de 27 de marzo ha determinado su procedimiento de aplicación, al igual que para el método anterior dejando, no obstante, la posibilidad de elección de los periodos de tiempo estimados en el cálculo de las tasas de crecimiento de ingresos y gastos, plusvalías y datos de inflación, con los que se calculan los tipos de capitalización.

El método de actualización de rentas aplicado así como el método de corrección múltiple dejan una margen que permitiría hipotéticamente conducir sus resultados hacia cifras de mayor o menor valor.

Con la finalidad de obtener un valor de expropiación para la finca en análisis, hemos aplicado el método de actualización de rentas, obteniendo de esta forma un valor que asciende a 64.053,27 euros. Lo hemos considerado como un valor razonable para las características de la finca en cuestión.

Es importante notar que el método analítico de actualización de rentas es en realidad es mismo método que hemos usado para el cálculo de la valoración para garantía hipotecaria. Sin embargo, para esta finalidad el método tiene en cuenta el tipo de cultivo, la ubicación de la finca, la densidad de población de los núcleos cercanos, la proximidad a lugares de interés histórico, infraestructuras, lugares protegidos y otras características que pueden duplicar su valor. Además, en este método no se separa la renta del beneficio (como hemos hecho para la finalidad hipotecaria) sino que además se le adiciona un porcentaje en concepto de valor de afección.



5 Bibliografía y Legislación

Alonso, R.; Iruretagoyena, M.T., (1995).”*Valoración Agraria Conceptos, Métodos y Aplicaciones*”. Ediciones Mundi-Prensa Madrid.

Banco de España. [En línea]:

<<http://www.bde.es/clientebanca/tipo/referencia/temas/tipos.htm>> [Consultado octubre 2013].

Generalitat Valenciana. “*Banco de datos municipal de la Comunidad Valenciana*”. [En línea]:

<http://www.argos.gva.es/bdmun/pls/argos_mun/DMEDB_UTIL.INDEXC> [Consultado septiembre 2014].

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. “*Boletín mensual de estadística Abril 2013*”. [En línea]:

<<http://www.magrama.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/boletin-mensual/>> [Consultado marzo 2014].

Caballer, V., (1974). Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. “*Los métodos sintéticos de valoración, análisis y posibilidades*”. [En línea]:<http://www.magrama.gob.es/ministerio/pags/biblioteca/revistas/pdf_reas%2Fr088_03.pdf> [Consultado Septiembre 2014]

Caballer, V., (1998). “*Valoración Agraria. Teoría y Práctica*”. 4ª Edición Mundi-Prensa Madrid.

Caballer, V., (2008). “*Valoración Agraria. Teoría y Práctica*” 5ª Edición Mundi-Prensa Madrid.

Calatrava Leyva, J.; Cañero León, R., (2000). “*Valoración de fincas olivareras de secano mediante métodos econométricos*”. Revista Investigación Agraria, Producción y Protección Vegetales. pág 91-103

Del Campo Gomis, F.J., (2002). “*Economía Agraria y Valoración*”. Edita Universidad Miguel Hernández

García Palacios, A.; García Homs, A., (1996). “*Práctica de la Peritación*”. Editorial Agrícola Española, s.a.

Guadalajara, N., (1996). “*Valoración Agraria. Casos Prácticos*”. 2ª Edición. Ediciones Mundi-Prensa Madrid

Instituto Nacional de Estadística. “*Estadística Padrón Continuo*” [En línea]: <<http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?path=/t20/e245/p05/a2013/10/&file=00003004.px&type=pcaxis&L=0>> [Consultado junio 2014]

Instituto Nacional de Estadística. “*Tipos de interés legales, del mercado hipotecario y del mercado financiero*”. [En línea]: <<http://ine.es/jaxi/tabla.do?path=/t38/bme2/t30/b092/10/&file=0902001.px&type=pcaxis&L=0>> [Consultado Octubre 2013]

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. “*Encuesta de precios de la tierra 2012*”. [En línea]: <http://www.magrama.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/Encuesta_Precios_Tierra_2012_tcm7-298705.pdf> [Consultado Abril 2014]

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Sig-Pac. [En línea]: <<http://sigpac.mapa.es/fega/visor/>> [Consultado enero 2014]

Ministerio de Hacienda. Catastro. [En línea]: <www.catastro.meh.es/> [Consultado junio 2014]

Olmeda, M., (1997). “*Algunas consideraciones sobre la valoración Agraria y su aplicación al procedimiento expropiatorio*”. Revista de asuntos Agrosociales. ISSN 0034-8155, Nº. 101, 1977 , págs. 43-75.

Excmo Ayuntamiento de Orihuela. “*Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela. Revisión 2012*”. [En línea]:<<http://www.plangeneraldeorihuela.es/pg90.html>> [Consultado junio 2014]

Santé Riveira, I., (2010). “*Apuntes de Valoración Catastral*”. [En línea]:<<http://laborate.usc.es/files/apuntes-de-valoracion-catastral.pdf>> [Consultado septiembre 2014]

Vidal Giménez, F., (2000). “*Aplicaciones Prácticas de la Valoración Agraria*”. Edit. Limencop.

Vidal Giménez, F.; de Miguel Gómez, M.D., Sánchez García; M., Segura, B., (2011). “*Valoración Agraria Antecedentes para un futuro próximo*”. Edición Autor editor. UMH, UPCT, CAM, Asociación Española de Valoración Agraria.

Legislación

Reglamento de expropiación forzosa (Decreto 1957/843)

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Orden Eco 803/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se regula el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se regula el texto refundido de la Ley reguladora de Haciendas locales.

Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras («B.O.E.» 17 octubre). Vigencia: 18 octubre 2007

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.



6 Anexos:

- Plano de Situación y Emplazamiento
- Datos Registrales
- Datos Catastrales
- Datos Sig-Pac
- Vista aérea- usos del suelo
- Reportaje Fotográfico

ANEXO I Y II:

PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Plano de Situación y Emplazamiento



Comarca de La Vega Baja del Segura




Fuente: «Localització del Baix Segura respecte del País Valencià». Publicado bajo la licencia Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0 vía Wikimedia Commons

ANEXO III:

DATOS REGISTRALES

Datos registrales.

Se Adjunta documentación del Registro de la Propiedad de Orihuela



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ORIHUELA NUMERO UNO
ENRIQUE FONTES GARCIA-CALAMARTE
NIF 50787512

FECHA : diecinueve de diciembre del año dos mil nueve.
REGISTRAL: FINCA DE ORIHUELA N°: 28835. (IDUFIR: 03048000170023)

DESCRIPCION EXTRACTADA

RUSTICA: TIERRA HUERTA, en término municipal de Orihuela. SITIO
PARTIDO DE CORRENTIAS, situación CON RIEGO POR LA ROBA DE BENIMIRA.
Tiene una superficie de cuarenta y siete áreas, noventa y ocho
centiáreas, Ref. Catastral: 03099A072000390000TM linderos: norte, el
azarbe de Benimira; sur, carretera de Bigastro; este, el azarbe Mayor;
oeste, tierras de Maria Rodriguez Ortuño. .

TITULARIDAD

-AFECCION FISCAL, por plazo de CINCO años, según nota de fecha diecinueve de Diciembre del año dos mil nueve, al margen de la inscripción/ anotación 5.-

-AFECCION FISCAL, por plazo de CINCO años, según nota de fecha diecinueve de Diciembre del año dos mil nueve, al margen de la inscripción/ anotación 5.-

-AFECCION FISCAL, por plazo de CINCO años, según nota de fecha diecinueve de Diciembre del año dos mil nueve, al margen de la inscripción/ anotación 5.-

-AFECCION FISCAL, por plazo de CINCO años, según nota de fecha diecinueve de Diciembre del año dos mil nueve, al margen de la inscripción/ anotación 5.-

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MÁS ASIENTOS

FIN DE LA NOTA SIMPLE

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario

APLICACIÓN LEY DE TASAS 8/1989

Base	: Disposición Adicional 3ª
Hons.	3.01 euros I.V.A.: 0.48 euros TOTAL: 3.49 euros
NºArancel:	4.1F
NºMinuta :	_____

ANEXO 4:

DATOS CATASTRALES

ANEXO 5:

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Carta de pago de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)



Carta de Pago en Voluntaria/ Carta de Pagament en Voluntaria



NIEVE*****
CL IN*****

30*** MURCI*
MUR***

**Caracteres ocultos por seguridad.


Si se domicilian recibos sucesivos se avisará del cargo con cuatro semanas de antelación.

Sujeto Pasivo/ Subjecte Passiu		N.I.F.	Referencia/ Referència
NIEVE*****		29016****	1042800861-40
Organismo/ Organisme		Concepto/ Concepte	
AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA		IMPTO BIENES INMUEBLES RÚSTICA	
Objeto Tributario/ Objecte Tributari			
Superficie: 0,4548			
Nº Fijo/ Núm. Fix	Identificación Valor/ Identificació Valor		Periodo/ Període
00001144588	2013099BJ01AR005350		ANUAL-2013
Detalle del Recibo/ Detall del Rebut			
VALOR CATASTRAL	TIPO	CUOTA	BONIFICACION
2.302,70	0,650	14,97	0,00
IMPORTE			14,97
REFERENCIA CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	
03099A072000390000TM			


ANEXO 6:

DATOS SIG PAC

Datos Sig-Pac

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 <div> <div> MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE </div> <div> FONDO ESPAÑOL DE GARANTÍA AGRARIA </div> </div>	
Provincia:	3 - ALICANTE
Municipio:	99 - ORIHUELA
Agregado:	0
Polígono:	72
Zona:	0
Parcela:	39

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	06/2012
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	05/02/2012
X: 682550,25	Fecha de impresión:	31/01/2014
Y: 4215701,3	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
DATUM WGS84		
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

PÁGINA 1

Información SIGPAC vigente a fecha 03/12/2012

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)
				%	ha		
1	0,4548	3,2	PASTO ARBUSTIVO	99	0,4503		

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
PASTO ARBUSTIVO	0,4548	0,4503

ANEXO 7:

VISTA AÉREA DE PARCELAS

Plano de Sig Pac: Diferentes usos del suelo en las parcelas del polígono donde se ubica la finca valorada.

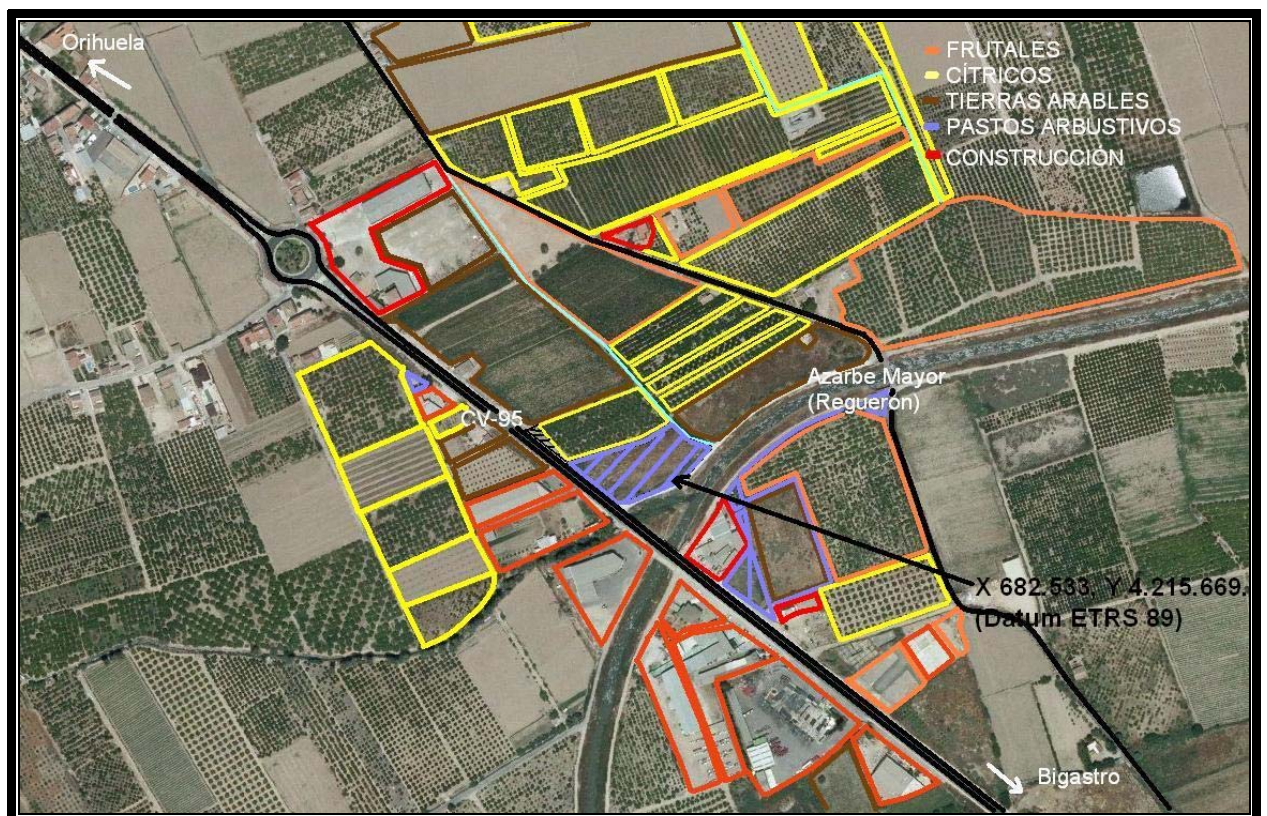
Plantación de Frutales

Cítricos (limoneros)

Tierras Arables

Pastos Arbustivos

Construcción (Empresas y viviendas)



ANEXO 8:

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Reportaje Fotográfico



















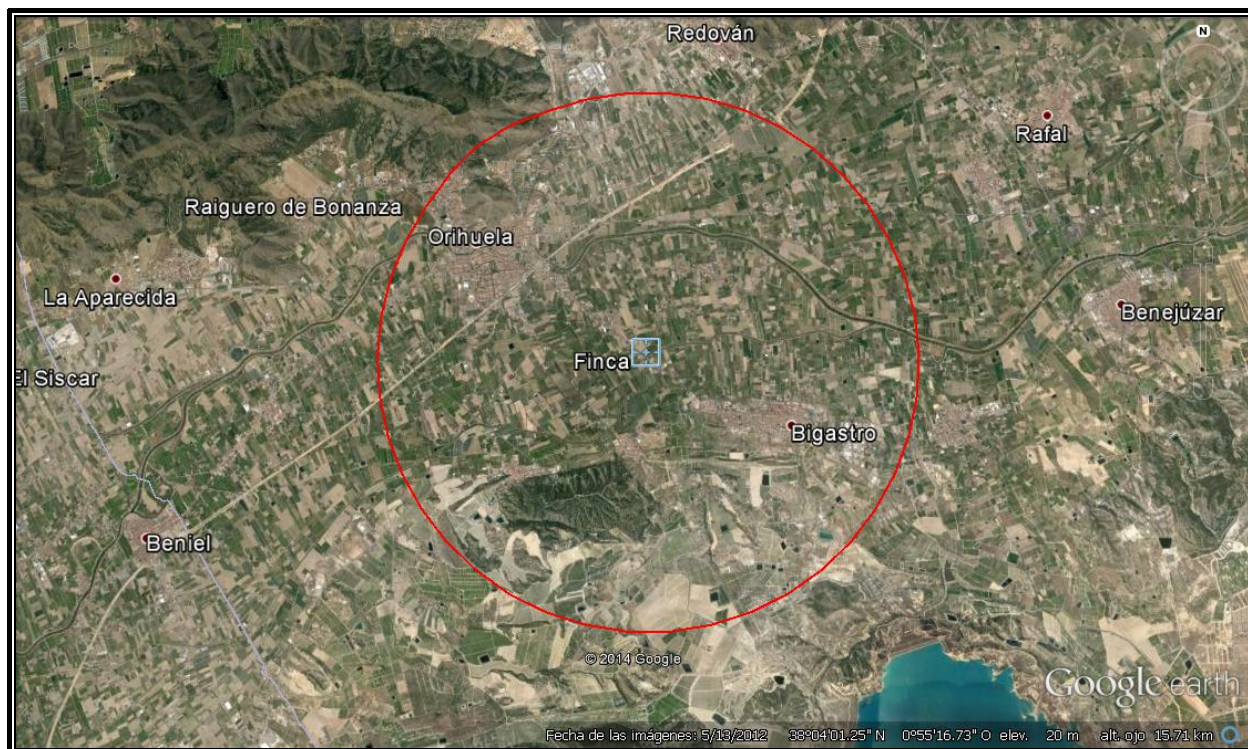


ANEXO 9:

PLANO DE DISTANCIA RADIAL DE 4 Y 40 KM DE LA FINCA

Valoración de una finca rústica en la Comarca de la Vega Baja (Alicante).

Plano distancia en línea recta a 4 y 40 km



ANEXO 10:

LISTADO DE MUNICIPIOS SITUADOS A MENOS DE 4
KM

LISTADO DE MUNICIPIOS SITUADOS A MÁS DE 4
KM Y MENOS DE 40 KM

Listado de municipios ubicados a menos de 4 km y ubicados entre 4 y 40 km

Municipios y Población a menos de 4 Km	
Unidades:Personas	
03044 Bigastro (C. Valenciana - Provincia de Alicante)	6.719
03099 Orihuela (C. Valenciana - Provincia de Alicante)	90.087
Total	96.806

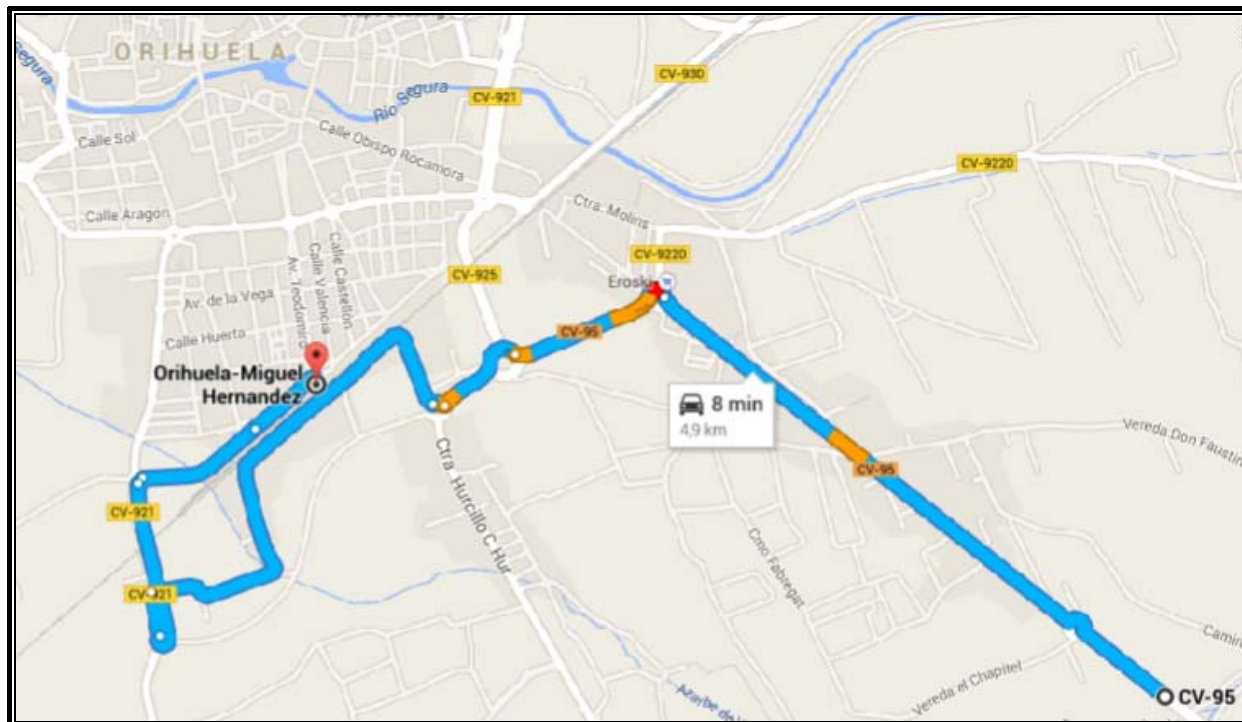
Municipios y Población a más de 4Km y menos de 40km de la finca	
Unidades:Personas	
03005 Albatera	11.936
03012 Algorfa	4.755
03013 Algueña	1.527
03015 Almoradí	19.601
03024 Benejúzar	5.425
03025 Benferri	1.934
03034 Benijófar	4.207
03049 Callosa de Segura	18.034
03055 Catral	9.083
03058 Cox	7.077
03059 Crevillent	28.439
03061 Daya Nueva	1.996
03062 Daya Vieja	758
03064 Dolores	7.362
03065 Elche/Elx	230.587
03077 Fondó de les Neus, el/Hondón de las Nieves	3.037
03070 Formentera del Segura	4.559
03074 Granja de Rocamora	2.461
03076 Guardamar del Segura	17.138
03078 Hondón de los Frailes	1.238
03080 Jacarilla	2.076
03088 Monforte del Cid	7.803
03089 Monóvar/Monòver	12.844
03903 Montesinos, Los	5.203
03093 Novelda	26.692
03902 Pilar de la Horadada	23.403
03105 Pinós, el/Pinoso	7.908
03109 Rafal	4.213
03111 Redován	7.554

Valoración de una finca rústica en la Comarca de la Vega Baja (Alicante).

	03113 Rojales	22.006
	03114 Romana, la	2.509
	03118 San Fulgencio	12.529
	03904 San Isidro	1.921
	03120 San Miguel de Salinas	7.602
	03121 Santa Pola	33.965
	03133 Torrevieja	103.720
Total		1.458.551

ANEXO 11:


PLANO DE DISTANCIA DE FINCA A ESTACIÓN INTERMODAL



ANEXO 12:

CERTIFICADO DE JUZGADO PRIVATIVO DE AGUAS
DE ORIHUELA

Certificado de Juzgado Privativo de Aguas de Orihuela


Juzgado Privativo de Aguas
Orihuela

MIGUEL PEDRO MAZON BALAGUER, Abogado-Secretario del
Juzgado Privativo de Aguas de Orihuela y Pueblos de su Marco,-----



CERTIFICO: Que, según datos obrantes en los archivos de la
Secretaría a mi cargo, **D. ANTONIO NIEVES MARTINEZ**, mayor de edad, vecino
de Murcia, con domicilio en calle Intendente Jorge Palacios, nº 18-3º A, figura
como titular de la siguiente parcela, con riego de la Acequia de los Huertos.-----

a.- Parcela número 614, con una superficie de 4-0 tahúllas, con
riego de la indicada Acequia por la Parada de Cival y Arrobas de Los Palmos y
Benimira y avenamientos a las Azarbes Mayor de Hurchillo y de Caballos, cuya
descripción gráfica figura en el plano que se acompaña como parte integrante
de la presente certificación.-----

La misma, al día de la fecha, se encuentra al corriente en el pago
de todo tipo de derramas o mondas legítimamente impuestas.-----

Igualmente, **CERTIFICO:** que, debido a la sequía estructural que
padecen las tierras integradas en el regadío tradicional de este Juzgado, no es
posible garantizar el agua que, por derecho, corresponde a las citadas parcelas,
según las asignaciones que determina el Plan Hidrológico de la Cuenca del
Segura.-----

Y, para que conste, a petición de Dª Maria Victoria Nieves
Fernández, expido la presente certificación en Orihuela, a dieciséis de
Septiembre de dos mil catorce.-----

EL SECRETARIO,



Plano adjunto de finca de regadío

